

GESCHÄFTSBERICHT 2019



Kennzahlen 2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Wohnungen (Anzahl)	52.924	52.286	51.616	51.456	51.165
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	943	934	930	932	949
Parkplätze (Anzahl)	34.848	33.672	33.098	32.876	32.057
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	795	778	778	789	789
Instandhaltung (TEUR)	126.237	117.426	118.288	117.275	115.103
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	223.207	226.057	225.218	208.872	175.562
Anlagevermögen (TEUR)	2.513.099	2.349.601	2.193.534	2.041.177	1.913.041
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.323.551	1.198.472	1.192.088	1.180.531	973.442
EBITDA (Mio. EUR)	185	227	173	188	185
Bilanzsumme (TEUR)	2.862.005	2.686.259	2.556.171	2.419.311	2.148.219
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	68.709	112.702	94.294	77.597	90.627
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	39,3	39,6	37,5	36,1	37,4
Umsatzerlöse (TEUR)	506.359	511.461	483.519	472.883	456.738



Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2019 hat sich die ABG FRANKFURT HOLDING erfolgreich weiterentwickelt. Unsere zentrale Aufgabe ist nach wie vor, neuen bezahlbaren Wohnraum für die wachsende Bevölkerung in der Stadt Frankfurt und der Region RheinMain zu bauen und unseren Immobilienbestand auf einem hohen Niveau zu erhalten. Dabei erweisen sich unsere eigenen Kompetenzen im Hoch- und Tiefbau immer wieder als Schlüssel für den Erfolg dieser Projekte, wie die Beispiele zeigen, von denen wir in diesem Geschäftsbericht erzählen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
der ABG FRANKFURT HOLDING

Ralf Hübner
Geschäftsführer
der ABG FRANKFURT HOLDING

IMPRESSUM

VERÖFFENTLICHUNG VON TEXTEN UND BILDERN
NUR MIT DER GENEHMIGUNG DER
ABG FRANKFURT HOLDING
WOHNUNGSBAU- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT MBH

KONZEPT UND GESTALTUNG:
KARNATH & PARTNER E.K., FFM

TEXT:
ANDREAS MAURITZ, JOCKGRIM

FOTOGRAFIE:
JOCHEN MÜLLER, FFM, ALLE BILDER,
AUSSER:
- RALF PELKMANN, S. 8, 11, 15, 18, 35, 53, 102
- HERBERT KRATZEL, S. 6, 11, 13, 26, 29, 30, 34, 35
- ANDREAS MAURITZ, S. 20, 21, 22, 23, 24, 25
- BERND KAMMERER, S. 30
- DR. HEIKE HAMBROCK, S. 30
- THORSTEN WAGNER, S. 35

DRUCK:
DRUCK- UND VERLAGSHAUS
ZARBOCK GMBH & CO. KG, FFM

GESCHÄFTSBERICHT 2019

INHALT

INHALTSVERZEICHNIS	5
KONZERN IN ZAHLEN	6
INTERVIEW MIT FRANK JUNKER	8
UNTER DEM RADAR	18
KNOTEN, DIE ES ZU ENTWIRREN GILT	26
BEHUTSAME STADTTEILERNEUERUNG	30
NEUBAUPROJEKTE	34
JAHRESABSCHLUSS 2019 ABG FRANKFURT HOLDING WOHNUNGSBAU- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT MBH	
LAGEBERICHT 2019	37
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019	46
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019	48
ANHANG 2019	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 2019	66
BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2019	69
KONZERNABSCHLUSS 2019 ABG FRANKFURT HOLDING	
KONZERNLAGEBERICHT 2019	71
KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019	80
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019	82
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2019	83
KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL 2019	84
KONZERNANHANG 2019	86
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 2019	98

AUF EINEN BLICK

KONZERN IN ZAHLEN

KONZERN IN ZAHLEN



Ende 2019 zählte die Stadt Frankfurt am Main 758.574 Einwohner. Das dynamische Wachstum der Bevölkerung — und damit verbunden eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum — wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren weitergehen.

2020-2024
INVESTITIONS-
VOLUMEN (€)
2,4 Mrd.

943GEWERBLICHE
EINHEITEN**34.848**GARAGEN UND
KFZ-STELLPLÄTZE**52.924**

WOHNUNGEN

795MITARBEITER
PLUS
18 AUSZUBILDENDE**68,7 Mio.**JAHRESÜBERSCHUSS
(€)ANLAGEVERMÖGEN
(T€)**2.513.099**

BILANZSUMME (€)

2,9 Mrd.**39,3 %**EIGENKAPITAL-
QUOTE

EBITDA (€)

185 Mio.

INSTANDHALTUNG (T€)

126.237**506.359**UMSATZERLÖSE
(T€)

INTERVIEW

**WIR SIND AUF EINEM
GUTEN NIVEAU.**



Frank Junker,
Vorsitzender der Geschäftsführung
der ABG FRANKFURT HOLDING

„WIR SIND AUF EINEM GUTEN NIVEAU“

IM GESPRÄCH MIT FRANK JUNKER,
DEM VORSITZENDEN DER ABG-GESCHÄFTSFÜHRUNG.

Herr Junker, wir führen dieses Gespräch im Mai 2020. Da kommt man um das Thema Corona-Pandemie nicht herum. Können Sie die Auswirkungen auf den ABG-Konzern schon einordnen?

Junker: Die Krise hat uns alle völlig unvorbereitet überrascht. Unsere Aufgabe war es zunächst einmal, in dem aufkommenden Chaos irgendwie ein geordnetes Verfahren zu entwickeln und den Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewährleisten. Das ist uns auch gelungen. Nachdem am 13. März alles sofort heruntergefahren werden musste, mussten wir zunächst dafür Sorge tragen, dass wir in bestimmten zentralen Bereichen weiterarbeiten können. Deshalb haben wir, im Verhältnis zur Gesamtzahl der Beschäftigten, nur eine kleine Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in das Home-Office geschickt.

Das war eine enorme Herausforderung für die Kolleginnen und Kollegen, denen die Kinderbetreuung weggebrochen ist, und auch für uns als Arbeitgeber. Das haben wir halbwegs leidlich so gelöst, dass beide Parteien damit leben konnten.

Das war das Interne. Die Hauptherausforderung sind aber die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen. Es gab enorme Auswirkungen auf den Geschäftsbereich Parking. Wir besitzen und bewirtschaften fast alle Innenstadtparkhäuser. Diese waren von einem Tag auf den anderen leer. Denn wenn die Geschäfte zuhause, fahre ich nicht in die Innenstadt. Das hat enorme Einnahmeausfälle in Millionenhöhe verursacht. Auch die Gewerbevermietungen als umsatzstarker Geschäftsbereich waren betroffen. Im Bereich SAALBAU gab es aufgrund des Versammlungsverbots große Einnahmeausfälle. Wir mussten alle SAALBAU-Häuser schließen. Das hat auch die Arbeitsverhältnisse betroffen. Nachdem die Kolleginnen und Kollegen zunächst ein paar Arbeiten gemacht hatten, zu denen sie sonst nicht gekommen sind, mussten wir leider Kurzarbeit anordnen.

So etwas war ja bisher undenkbar bei der ABG.

Junker: Ja, das war undenkbar. Aber wir können ja nicht sagen, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bleiben alle bei voller Bezahlung an Bord, wenn wir keine Einnahmen generieren können. Das war schmerzlich, aber wir konnten das gemeinsam mit den Betriebsräten auf ein Minimum an Belastungen einschränken. Uns war stets wichtig, dass wir die Arbeitsplätze im Unternehmen sichern. Deswegen haben wir uns zunächst von den freien Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und von Studierenden, die uns sonst sehr wertvolle Dienste leisten, getrennt. Kündigungen wollten wir auf alle Fälle vermeiden und haben sie mit diesen Maßnahmen auch vermieden.

Sie haben Mieterinnen und Mietern frühzeitig eine Stundung der Miete angeboten. Wurde das in Anspruch genommen?

Junker: Einige Wohnungsmieter sind darauf eingegangen, aber in einer sehr überschaubaren Zahl. Noch nicht einmal ein Prozent der Mieter, bei 53.000 Mietwohnungen. Das zeigt, dass die Sicherungsmaßnahmen von Bund und Land, etwa Kurzarbeitergeld und Überbrückungshilfen, gegriffen haben. Wir haben unseren Mieterinnen und Mietern angeboten, Mieten, die sie jetzt nicht zahlen können, für 24 Monate zinslos zu stunden. Das hat für uns natürlich Liquiditätsausfälle zur Folge.

Noch viel mehr hat uns betroffen, dass eine ganze Reihe von Gewerbiemietern, insgesamt 250, gesagt haben, dass sie die Miete nicht mehr zahlen können, weil sie ihren Betrieb nicht mehr öffnen dürfen. Das hat dann natürlich schon fatale Auswirkungen. Hier haben wir mit rund 230 Parteien Vereinbarungen getroffen. Auch da hat natürlich die Stundung geholfen, aber das sind schon Millionenbeträge, die uns nun bei der Liquidität fehlen.

Welche Gewerbemieter waren besonders betroffen?

Junker: Ganz extrem ist es in der Gastronomie, die völlig am Boden liegt. Und die Kleingewerbetreibenden waren und sind immer noch beeinträchtigt. Es gibt auch eine ganze Reihe von Gewerbemieter, die davon nicht betroffen waren, zum Beispiel der Lebensmitteleinzelhandel.

Wie hat sich die Krise auf die Bautätigkeit ausgewirkt? Etwa auf Bestandsmodernisierungen?

Junker: Das ist schwieriger geworden. Es ist verständlicherweise schwer, einem Mieter zu vermitteln, dass ein Handwerker oder ein ABG-Mitarbeiter jetzt in die Wohnung, also sein geschütztes Umfeld, hineingehen muss. Das ist nicht immer zu vermeiden, etwa wenn der Mieter einen Defekt meldet. Dann gibt es strenge Vorgaben. Unsere Mitarbeiter und Handwerker müssen Mundschutz und Handschuhe tragen.

Strangsanierungen beispielsweise haben wir aber zurückgestellt. Wir können den Bewohnern jetzt nicht zumuten, dass ein kompletter Strang vom Erdgeschoss bis in das 5. OG erneuert wird. Wir bereiten jetzt bereits vor, was möglich ist. Zum Beispiel die Leitungsumschlüsse im Keller, um später in den Wohnungen weiterzuarbeiten.

Gibt es Auswirkungen bei den Neubauprojekten?

Junker: Da gibt es zum Glück keine ernstesten Probleme. Die Befürchtung, dass der Neubau zum Erliegen kommt, weil Bauarbeiter zurück in ihre Heimat fahren und nicht zurückkommen, ist nicht eingetreten. Die Bauarbeiten im Neubaubereich laufen wie geplant. Zwischenzeitliche leichte Lieferprobleme bei bestimmten Teilen konnten wir mit anderen Lieferketten ausgleichen.

Kommen wir zum Geschäftsjahr 2019. Wie hat sich das Ergebnis entwickelt?

Junker: Das Ergebnis sieht anders aus als im Jahr 2018. Das muss man erklären: 2018 gab es Sondereffekte,

die einen dreistelligen Gewinn ausgewiesen haben, bereits 2017 gab es eine ähnliche Entwicklung. Das waren zum Beispiel hohe stille Reserven, die beim Verkauf einer Liegenschaft aufgedeckt wurden und die ausgewiesen werden mussten. 2017 hatte eine buchhalterische Maßnahme Auswirkungen auf den Gewinn. Das sind Einmaleffekte, die sich leider nicht wiederholen lassen. Insofern ist das Geschäftsergebnis mit ca. 68 Millionen Euro im Jahr 2019 im Konzern jetzt wieder auf einem normalen Niveau. Das ist das Ergebnis, das die ABG nachhaltig erwirtschaftet. Es war ein gutes Geschäftsjahr, es ist planmäßig verlaufen. Es gab keinen unvorhergesehenen Einbruch im Verhältnis zum Vorjahr, sondern die Jahre 2018 und 2017 waren außergewöhnlich. Wir sind jetzt wieder auf einem guten und hohen Stand. Aber dieses Ergebnis brauchen wir auch, um die vielfältigen Investitionen und Instandsetzungsmaßnahmen finanzieren zu können. Wir sind ja in der glücklichen Situation, dass wir die Gewinne bis auf einen bestimmten Betrag nicht an die Stadt Frankfurt ausschütten, sondern dass es uns die Stadt als Hauptgesellschafterin ermöglicht, dass wir diese Gewinne reinvestieren.

Hat sich aus Ihrer Sicht etwas an der Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt geändert?

Junker: Das ist nach wie vor ein großes Problem. Der Zuzug nach Frankfurt ist ungebrochen und die Neubauproduktion hält mit der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum nicht mit. Wahrscheinlich werden auch in Zukunft insbesondere im höchstpreisigen Segment Wohnungen gebaut werden, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese ließen sich bislang sehr gut verkaufen. Im normalen Bereich des Mietwohnbaus wurde hingegen wenig getan. Die ABG zeichnet aus, dass wir im Wohnungsbau über 40 Prozent geförderte Wohnungen errichten. Aber wir schaffen eben auch bezahlbare preisfreie Mietwohnungen, die eine Stadt wie Frankfurt benötigt, damit jeder hier wohnen kann, nicht nur der Sozialwohnungsberechtigte oder Menschen mit hohem Einkommen, sondern auch der Mitarbeiter einer Behörde, eines Krankenhauses oder der Handwerker. Wir betonen immer wieder, dass eine gesunde Mischung wichtig ist.

» ... dieses Ergebnis brauchen wir auch, um die vielfältigen Investitionen und Instandsetzungsmaßnahmen finanzieren zu können. «



INTERVIEW

Von links nach rechts:
Café Utopia,
Herriotstraße, Goethehöfe,
Platensiedlung,
Güterplatz und Riedberg-Westflügel,
Frankfurt am Main



» Wir haben das erste Modul im November 2018 montiert und sind jetzt im März 2020 damit durch. Die Wohnungen sind bezugsfertig, und das ist rekordverdächtig. «

Was muss passieren, damit sich die Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt entspannt?

Um die Nachfrage bedienen zu können, muss man bauen. Dafür müssen Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Das macht die Stadt Frankfurt und hat eine ganze Reihe von Flächen ausgewiesen, auf denen wir und andere tätig werden. Das müsste noch mehr werden. Aber der Planungsprozess dauert seine Zeit.

In der Platensiedlung ist im Januar der erste Bauabschnitt abgeschlossen worden. Die Häuser im Bestand wurden mit 1.024 Holzmodulen um zwei Geschosse aufgestockt. Welchen Stellenwert hat dieses Projekt für die ABG?

Junker: Das war eine große Herausforderung. Es ist uns gelungen, die Politik mitzunehmen und die hier vorhandene Skepsis auszuräumen. Und wir haben es geschafft, die allermeisten Mieterinnen und Mieter mitzunehmen. Das haben wir so gemacht, wie wir es immer machen bei solchen Maßnahmen: mit Mieterversammlungen und indem wir regelmäßig mit den Mietern kommuniziert haben. Natürlich gab es auch technische Herausforderungen. Nicht alles ist so gelaufen wie geplant. Beispielsweise wollten wir ausschließen, dass es zu einem Wasserschaden kommt, wenn wir das Dach wegnehmen. Das wurde minutiös durchgeplant, aber trotzdem ist es bei dem ersten Modul durch einen Fehler passiert. Das ist dann ärgerlich, aber leider nicht immer vermeidbar. Aus diesen Fehlern lernt man. Und wenn ich nun zurückblicke: Wir haben das erste Modul im November 2018 montiert und sind jetzt im März 2020 damit durch. Die Wohnungen sind bezugsfertig, und das ist rekordverdächtig. Das zeigt eben: Es funktioniert, in bewohnten Siedlungen neuen Wohnraum durch Aufstockungen zu errichten. Das ist ein Modell, das man auch in Zukunft weiter umsetzen sollte.

Die Mieterinnen und Mieter mussten eine ganze Weile auf einer Baustelle leben.

Junker: Lärm und Schmutz sind bei so einer Großbaustelle nicht zu vermeiden. Das geht nicht anders. Um es

für die Betroffenen erträglicher zu machen, haben wir großzügige Mietminderungen gewährt.

Gelingt es mit den neuen Wohnungen in der Platensiedlung, hier eine breitere soziale Mischung zu erreichen?

Junker: Gut die Hälfte sind geförderte Wohnungen. Es gibt studentisches Wohnen und auch preisfreie Wohnungen. Bei den geförderten Wohnungen wird ein großer Anteil im 2. Förderweg vergeben, also an Haushalte mit einem mittleren Einkommen. So erreichen wir eine neue soziale Durchmischung und Stabilisierung in der Siedlung. In der Vermietung sehen wir, dass uns das gelingt. Nicht nur bei den Großwohnungen mit bis zu fünf Zimmern, die es noch aus der Zeit der Amerikaner gibt, sondern eben auch bei den Kleinwohnungen mit zwei und drei Zimmern. Auch über das Wohnungsgemeinde kommen wir zu einer stabileren Belegung.

Ein großes Bauprojekt, das jetzt nahezu fertig ist, sind die Goethehöfe.

Junker: Da hatten wir nicht nur denkmalgeschützte Objekte, sondern hochsensible Bereiche, wo es beim Abriss und Bau nicht zu Erschütterungen kommen durfte, weil sonst im Goethehaus wer weiß was für Schäden eingetreten wären. Das war auch eine technische Herausforderung. Es wurden Sensoren angebracht, die haben dem Baggerführer gefunkt, wenn sich irgendwo eine Erschütterung abzeichnet, damit dieser sofort aufhört, weiterzuarbeiten. Wir hatten es mit einer Bausubstanz zu tun, die man nicht einschätzen kann. Bei einem Abbruch wurde festgestellt, dass im Nachbargebäude keine Brandwand eingebaut war. Das heißt, wir haben unser Gebäude abgebaut und der Nachbar saß an der frischen Luft. Auch im Untergrund sind wir auf Dinge gestoßen, mit denen wir nicht gerechnet haben, denkmalwürdige Objekte und Schadstoffe. Das hat zu Verzögerungen geführt. Aber das Ergebnis zählt. Wir haben mitten in der Innenstadt neue Wohnungen und das schöne Café Utopia geschaffen, wir haben den Cantate-Saal revitalisiert und der Fliegenden Volksbühne ein neues Zuhause gegeben. Kurz vor der Übergabe stehen wir beim Romantik-Museum.

Platensiedlung und Güterplatz



Eines der größten aktuellen Projekte entsteht gerade fast vor der Haustür der ABG, am Güterplatz. Zusammen mit zwei Partnern, die ein Hotel und Wohnungen bauen, bebauen Sie das Areal. Wie läuft dieses Projekt?

Junker: Das Projekt läuft voll im Zeitplan. Auch das ist natürlich eine Riesenherausforderung. Einmal mit Blick auf die Baustelle der Stadtbahn in der Nachbarschaft, wo die U-Bahn unterirdisch ins Europaviertel geführt wird. Das war eine Meisterleistung, dass es uns gemeinsam mit der Stadtbahnbaugesellschaft geglückt ist, unsere Baumaßnahmen miteinander so abzustimmen, dass wir uns nicht gegenseitig behindern.

Die Bebauung läuft gut und ist im Zeitplan. Es gibt nicht nur die neuen Mietwohnungen der ABG, sondern auch Einzelhandel. Für einen schönen neuen Lidl-Markt im Erdgeschoss haben wir gerade den Mietvertrag unterschrieben. Wir sind froh, dass es mit diesem Markt jetzt eine gute Nahversorgung gibt.

Es gibt außerdem einen Hotel- und Bürokomplex von Groß und Partner und es gibt mit dem von der gsp Städtebau entwickelten Eden-Tower ein Wohngebäude, in dem Eigentumswohnungen entstehen. Insofern entsteht auch hier am Güterplatz eine gesunde Mischung. Und man muss sich ja vor Augen führen, dass das früher ein Industriestandort und dann jahrelang eine als Parkplatz genutzte Brache war. Wir haben diese Entwicklung angestoßen und aufgezeigt, dass auf solchen Problemlagen eine gute Bebauung möglich ist.

Der Westflügel auf dem Riedberg und das Lyoner Quartier sind weitere Stadtteile mit großen Baustellen der ABG. Wie ist hier der Stand?

Junker: Der Riedberg Westflügel ist jetzt abgeschlossen. Das ist ein sehr schönes Projekt mit einem unkonventionellen Wohnungsbau, der ohne rechten Winkel realisiert werden sollte. Das war schon eine Herausforderung, die Grundrisse so zu konzipieren, dass die Mieter sich nicht einen runden Schrank kaufen müssen.

Das Projekt ist eine Mischung aus gefördertem und preisfreiem Wohnungsbau und einer Fläche für Gastronomie, als Bereicherung für den gesamten Riedberg. Womit wir wieder aufzeigen, dass bei uns eine Infrastruktur bei Wohnbaumaßnahmen dazugehört. Wir hoffen, dass der Gastronom bald eröffnen kann.

In der Herriotstraße im Lyoner Quartier läuft das im Moment letzte große Projekt in der ehemaligen Bürostadt. Auch das ist im Plan. Wenn man sich jetzt kurz vor der Fertigstellung das Gesamtensemble dort anschaut, mit den Projekten, die die ABG dort realisiert hat, dann zeigt sich: Auch hier war die ABG wieder einmal ein Initialzündler für ein neues Stadtquartier.

Wir haben in der Lyoner Straße und in der Hahnstraße Wohnungen mit notwendiger Infrastruktur gebaut. In der Hahnstraße ist es eine Mischung aus studentischem Wohnen, Miet- und Eigentumswohnungen mit Infrastruktur in Form von Einzelhandel im Erdgeschoss. Von der Herriotstraße führen grüne Wegeverbindungen bis zu unserem Bauprojekt in der Lyoner Straße 60/62 und von dort in den Frankfurter Stadtwald. Hier haben wir gezeigt, wie man mit Stadtentwicklung aus einer Bürostadt ein Wohnquartier machen kann, ohne dass man das Gewerbe verdrängt. Wir sagen immer: friedliche Koexistenz von Wohnen und Gewerbe. Und hier hat das bestens funktioniert.

Wie sehen Sie die Entwicklung im Hilgenfeld und im Kulturcampus Frankfurt?

Junker: Ein Prozess zur Erstellung eines Bebauungsplans braucht eben seine Zeit. Klar würde ich das gerne immer etwas ambitionierter sehen. Aber ich kann es durchaus verstehen, wenn die städtischen Ämter die Zeit benötigen, um die komplexen Fragen bei der Bauleitplanung zu klären.

Wir sind auf einem guten Weg und ich bin zuversichtlich, dass wie geplant im Jahr 2021 im Hilgenfeld mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann. Natürlich haben wir die Zeit nicht nutzlos verstreichen lassen. Wir haben ein Energiekonzept entwickelt. Die ABG wird dort ein klimaneutrales Quartier errichten, das in der Republik seinesgleichen sucht. Hier zeigen wir, dass das Thema Energie bei der ABG nach wie vor ganz oben auf der Agenda steht.

Im Bereich des Kulturcampus haben sich leider die Freizüge der Universität verzögert. Das hängt damit zusammen, dass die Universität natürlich erst dann aus Bockenheim wegziehen kann, wenn die Neubauten fertig sind. Aber auch da kommt jetzt Bewegung rein. Das Land Hessen plant jetzt einen Wettbewerb zur Errichtung der Musikhochschule. Den werden wir begleiten.

Lyoner Straße und Herriotstraße





Das größte interne Projekt der ABG ist die Digitalisierung. Das betrifft sehr viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wie wird die ABG davon profitieren?

Junker: Die Digitalisierung ist ein Dauerthema. Der Digitalisierungsprozess bis hin zur digitalen Mieterakte ist durch. Das führt zu Arbeitserleichterungen, wenn der Schriftverkehr digital vorliegt und nichts nachträglich in Aktenordner einsortiert werden muss. Bearbeitete Vorgänge liegen tagesaktuell vor, weil es gleich verbucht wird. Und es ist ein erheblicher Gewinn für die Kolleginnen und Kollegen und auch für die Mieterinnen und Mieter, dass ein Schreiben oder eine Beanstandung über ein Ticketsystem unmittelbar dem betreffenden Kollegen zugeordnet werden kann. Diese sehen dann sofort, da ist etwas, das ich bearbeiten muss. Das verkürzt den Arbeitsprozess und damit die Reaktionszeit gegenüber den Mieterinnen und Mietern. Probleme können so schnell gelöst werden. Auch die Umstellung des Telefonsystems bringt viel. Die Leitungen werden nicht blockiert von tausenden Anrufern, die eine Wohnung suchen und denen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer nur sagen können, dass sie sich dafür registrieren müssen. Wenn das demnächst vollständig umgestellt wird, kann derjenige, der tatsächlich ein Problem hat, sehr schnell zu der zuständigen Mitarbeiterin oder dem Mitarbeiter durchgestellt werden.

Wie nehmen die Kolleginnen und Kollegen die Veränderungen auf?

Junker: Sehr positiv, was mich sehr freut. Man erkennt, dass das alles den Arbeitsprozess erleichtert. Und es macht ja auch Spaß, wenn ich etwas gleich bearbeiten kann und nicht erst, wie in der Steinzeit, irgendwelche Papiere aus den Akten holen und wieder einheften muss. Der Arbeitsprozess ist einfacher, schlanker. Das führt zu mehr Zufriedenheit am Arbeitsplatz.

Wie weit sind Sie bei der neuen Struktur der ABG-Service-Center gekommen?

Junker: Die Digitalisierung war ein wesentlicher Baustein dafür, dass wir noch dezentraler unsere Objekte verwalten können. In Zukunft geschieht dies mit sechs statt vier Service-Centern. 2020 werden die zwei neuen Service-Center ausgegründet, aus allen Service-Centern heraus betreuen wir die Wohnungen im ABG-Konzern dann nach dem Regionalitätsprinzip. In den Service-Centern werden wir alle Mieterinnen und Mieter dann unabhängig davon bedienen, welche Gesellschaft des ABG-Konzerns im Grundbuch als Eigentümerin der Wohnung eingetragen ist. Die Wohnungsbewirtschaftung durch die sechs Service-Center innerhalb des Konzerns ist dann komplett Aufgabe der ABG. ■

» Die Digitalisierung war ein wesentlicher Baustein dafür, dass wir noch dezentraler unsere Objekte verwalten können. In Zukunft geschieht dies mit sechs statt vier Service-Centern. «

REPORTAGE
UNTER DEM RADAR

Von links nach rechts:
Im Mainfeld,
Im Földchen,
Frankfurt am Main



„UNTER DEM RADAR“

WIE DER ABG-KONZERN DEN WERT SEINES IMMOBILIENBESTANDES ERHÄLT.

Jedes Jahr investiert die ABG FRANKFURT HOLDING einen dreistelligen Millionenbetrag in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes. Über die meisten dieser Projekte liest oder hört man nur wenig, sie werden im Tagesgeschäft routiniert abgearbeitet. Für einen großen Teil dieser Baumaßnahmen, die mehr oder weniger unbemerkt ‚unter dem Radar‘ laufen, ist Jörg Dreisbach, der Leiter der Hochbauabteilung der Frankfurter Aufbau AG und Geschäftsführer der FAAG TECHNIK GmbH verantwortlich, der diese Projekte mit den Fachabteilungen im Konzern bearbeitet. Wir haben uns mit ihm einige aktuelle Beispiele angeschaut.

Kinder- und Familienzentrum, Im Mainfeld 7, Niederrad

Erste Station unserer Rundreise zu aktuellen Sanierungsprojekten der ABG ist die Siedlung Im Mainfeld in Niederrad. In den vergangenen Jahren wurden hier alle sechs Hochhäuser in dem Quartier energetisch saniert. Die Fassaden sind jetzt wärmedämmend, 632 Wohnungen haben neue Fenster. Offen und freundlich gestaltet wurden auch die Eingangsbereiche. Von den Dächern über die Aufzugsanlagen bis zur Kanalisation hat man hier seit 2013 auch beim Brandschutz alles auf den neuesten Stand gebracht.

Bei Sanierungs- und Modernisierungsprojekten kann die ABG einen großen Teil der Planungs- und Baumanagement-Leistungen mit eigenen Mitarbeitern abdecken. Auch bei dem Projekt Im Mainfeld war das „wieder eine sehr gute Zusammenarbeit mit allen Bereichen des Unternehmens“, sagt Jörg Dreisbach. Von den Verantwortlichen in den Service-Centern über die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich Technische Gebäudeausrüstung und Tiefbau bis zur Architekturplanung und Bauleitung arbeiteten hier viele Bereiche des Konzerns effektiv zusammen.

Die Mainfeldsiedlung ist ein Quartier mit vielen jungen Familien und einem hohen Bedarf an Betreuungsplätzen. Deshalb gibt es in Haus Nummer 5 bereits eine Kindertagesstätte. Nach einem ähnlichen Konzept haben die Mitarbeiter in Haus Nummer 7 jetzt ein „Kinder- und Familienzentrum“ integriert, das von dem gleichen Träger geführt wird. Hier werden jetzt Nachhilfeunterricht, Nachmittagsbetreuung oder Veranstaltungen für Eltern, Kinder und Jugendliche angeboten. Die Planer haben dafür ungenutzte Teile des Erdgeschosses mit einem zum Außenbereich hin vollverglasen Neubau erweitert und so einen fließenden Übergang von innen nach außen geschaffen. „Es ist genau so geworden, wie unser Architekt sich das vorgestellt hat“, sagt Dreisbach, „man sitzt fast im Grünen.“ Auf den Bau von Schulen, Kitas und Kindergärten ist man inzwischen spezialisiert und kennt sich im Detail mit den Vorgaben der hessischen Bauordnung und den speziellen Anforderungen des städtischen Kitabetreibers KITA-Frankfurt aus. Und natürlich auch mit den Details, die es zum Schutz der Kinder zu beachten gilt. Da reicht es nicht aus, dass bei den Geländern „kein Kinderkopf durchpasst“, es gilt auch baulich zu verhindern, „dass Kinder irgendwo hochklettern“ können.

Kernsanierung, Im Földchen 2-14, Rödelheim

Vom Main geht es an die Nidda. Im Stadtteil Rödelheim liegt, nur durch den Brentanopark vom zweiten Fluss auf Frankfurter Stadtgebiet getrennt, die Siedlung Im Földchen. Im Jahr 1960 wurden hier 14 jeweils als Paare angeordnete Mehrfamilienhäuser gebaut. Die Kleinstwohnungen hatten ein bis eineinhalb Zimmer, Sitzbäder und teilweise eine kleine Loggia. Die 14 Einzelhäuser haben die Architekten jetzt zu einem Ensemble mit sieben Gebäuden zusammengelegt und mit Erweiterungsbauten ergänzt. Alle Mehrfamilienhäuser wurden um ein Voll- und ein Staffelgeschoss aufgestockt. Wer ganz oben wohnt, hat jetzt einen tollen Blick auf die Frankfurter Skyline.

Die meisten Sanierungsprojekte im ABG-Konzern werden „im bewohnten Zustand“ ausgeführt. So müssen die Mieter für eine überschaubare Zeit mit der Baustellensituation leben, aber während gebaut wird, nicht aus ihren vier Wänden ausziehen. Im Földchen war das nicht möglich. Nachdem die Mitarbeiter des Service-Centers den Umzug der Mieter in Ersatzwohnungen organisiert hatten, wurden die Häuser komplett entkernt. Das Wohnungsgemeinde ist jetzt nach heutigen Anforderungen neu geordnet. Große Vorstellbalkone, Anschluss an ein Nahwärmenetz und Aufzüge in den Häusern zeigen den Qualitätssprung.

Die neuen Gebäude sind „einfach solide gebaut“ und sehen aus, als wären es Neubauten, sagt Jörg Dreisbach beim Rundgang durch die Siedlung, für ihn ist das ein „Vorzeigeprojekt“. Wie die Häuser hier früher mal aussahen, zeigt der Blick auf die graue Fassade auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Jetzt ist im Földchen eine „1 a Wohnlage, aber nicht mit 1 a Mieten“. Von Wohnungen im ersten Förderweg über Wohnungen im Mittelstandsprogramm bis hin zu frei finanzierten Wohnungen ist hier alles dabei.

Die Philosophie der ABG ist, wie Dreisbach erklärt, mit Modernisierungen Werte zu schaffen. „Wir sind uns

nicht zu schade, uns mit dem Architekten auseinanderzusetzen und ihm zu sagen, dass ich oben am Dach eine Kante brauche, damit das Wasser nicht an der Fassade runterläuft, sondern gescheit abtropfen kann.“ Auch diese Details machen die Wertigkeit und Qualität aus, „damit wir in 30 Jahren immer noch zufrieden sind“. Fünf Jahre wurde hier gebaut, zum größten Teil mit den gleichen Handwerksbetrieben. „Auf dieser Baustelle waren alle traurig, als es fertig war, sowohl unsere Bauleiter als auch die Handwerksbetriebe“, erzählt Dreisbach, „wir haben wirklich einen guten Handwerkerstamm, auf den wir zugreifen können.“

Durch die Sanierung und Neubauten ist die Wohnfläche in der Siedlung von 7.000 auf fast 12.000 Quadratmeter gestiegen. Die Anzahl der Wohnungen dagegen ist von 224 kleinen Appartements auf 172 großzügige Wohnungen mit jetzt zwei bis fünf Zimmern zurückgegangen. Die besondere Qualität dieses Wohnquartiers machen aber die parkähnlichen Außenanlagen mit großen Bäumen aus. Nicht alle konnte man erhalten, um jeden wurde hart gerungen. „An diesen Baum hat sich unser Bauleiter im übertragenen

Bild:
Kita in der Porthstraße
Frankfurt am Main





Bild:
Gießener Straße 102-140
Frankfurt am Main

Sinn drangekettet und gesagt, „der bleibt auf alle Fälle stehen“, erzählt Dreisbach und zeigt auf eine große Eiche. Der Baum ist etwas gekürzt worden, „hat aber wieder wunderbar ausgeschlagen“.

Umbau eines Versammlungsraums zu einer Kita und Balkonsanierungen, Porthstraße, Eckenheim

Nicht alle laufenden Sanierungsprojekte haben so große Dimensionen. Im Zentrum der kleinen Siedlung in der Porthstraße mit um 1910 gebauten Backsteinhäusern, in der man fast nichts mehr von dem Straßenverkehr auf der stark befahrenen Eckenheimer Landstraße hört, steht im Zentrum ein in den 1960er Jahren gebauter Versammlungsraum, den früher ein Verein der Sudetendeutschen nutzte. Auch für den Jugendtreff im Keller des Gebäudes gab es keinen Bedarf mehr. Die ABG hat dieses Gebäude deshalb zu einer Kindertagesstätte umgebaut und an einen Verein vermietet, der die Kita betreibt. Damit wurde in dem Quartier wieder eine sinnvolle neue soziale Einrichtung geschaffen. Auch hier waren die eigenen Architekten und Ingenieure ebenso beteiligt wie die Spezialisten für Hochbau und Haustechnik. In der Siedlung läuft außerdem ein Langzeitprojekt: Die Tragwerkkonstruktion der Balko-

ne der 143 hier im gleichen Stil gebauten Wohnungen sind in die Jahre gekommen und müssen saniert werden. Seit 2013 werden die Stahlträger durch eine Stahlbetonkonstruktion ausgetauscht. Das sind Arbeiten, die in bewohntem Zustand ausgeführt werden können, die Handwerker kommen von außen über ein Gerüst auf ihre Baustelle.

Sanierung im bewohnten Zustand, Gießener Straße 102-140, Eckenheim

Ein Langzeitprojekt ist auch die Sanierung der in den 1950er Jahre erbauten Siedlungen entlang der Gießener Straße in Eckenheim. Seit sechs Jahren laufen die Bauarbeiten in den Gebäudezeilen mit den Hausnummern 102 bis 140 mit insgesamt 180 Wohnungen. Diese Planungen hat Jörg Dreisbach noch angestoßen, als er technischer Leiter im Service-Center Ost der ABG war. Der größte Teil der Häuser und der Außenanlagen mit großen Bäumen sieht bereits aus, als wären sie neu gebaut worden. Nur am letzten, zur Ronneburger Straße hin gelegenen Riegel lässt sich noch erkennen, wie die Gebäude hier früher alle einmal aussahen.

Die Wohnungen in der Gießener Straße werden im bewohnten Zustand saniert. Hier besteht die Herausfor-

derung darin, die einzelnen Gewerke genau zu takten. Vier Wochen sind pro Wohnung eingeplant, und die „sind straff gesetzt“, sagt Dreisbach. Sechs Wochen wären schöner, aber das will man den Mietern nicht zumuten. Die Bauleiterinnen und Bauleiter sorgen dafür, dass dies in den allermeisten Fällen auch gelingt. Sie sind nicht nur dafür zuständig, dass die Qualitäten stimmen und eventuelle Mängel in der Ausführung behoben werden, auch die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern vor und während der Sanierung zählt zu ihren zentralen Aufgaben. Darauf werden sie bereits im Einstellungsgespräch hingewiesen. „Wenn die Frau Müller mich im Treppenhaus fragt, wann ihre neue Wohnungstür kommt oder wann die Klingelanlage fertig ist, dann belastet sie das“, darauf müssen die Mitarbeiter eingehen, erklärt Dreisbach die Aufgabe. Das gilt erst recht, wenn man, wie in der Gießener Straße, mit der Umstellung der Heizung, dem Austausch der Fenster und dem Bau neuer Balkone tief in die Privatsphäre der Bewohner eingreift.

Eine so umfassende Sanierung von den Abwasserkanälen über die Fassaden bis zu den Dächern, auf denen jetzt im Mieterstrommodell der Mainova Photovoltaik-Module installiert sind, kostet natürlich auch etwas. In diesem Fall rund 14 Millionen Euro für alle sechs Gebäudezeilen. „Das ist ein Betrag, der erstmal aufgebracht werden muss“, sagt Dreisbach, aber wenn „in alter Substanz dann ein neues Gebäude steckt“, dann hat der Konzern auch hier im Idealfall 30 Jahre Ruhe mit diesem Gebäude. Wo immer es möglich ist, versucht er deshalb Sanierungen nach diesem ganzheitlichen Konzept umzusetzen.

Dass auch diese größeren Sanierungsprojekte ‚unter dem Radar‘ und damit weitgehend unaufgeregt und routinemäßig abgearbeitet werden können, ist für den Hochbauleiter der FAAG ein gutes Zeichen. Denn es gibt so gut wie keine Mieterbeschwerden. Natürlich tut man vom Baumanagement her alles, um die Einschränkungen so klein wie möglich zu halten, aber die „Fenster sind nun mal abgeklebt und einen Balkon, den ich abgeschnitten habe, den kann der Mieter im Sommer nicht nutzen“. Ein Teil der energetischen Modernisierung kann nach Vorgaben des Gesetzgebers auf die Miete umgelegt werden. Auch das wird im Vorfeld im Detail kommuniziert.

Das Gute bei einem mehrere Jahre laufenden Projekt ist, dass die Bewohner an der Entwicklung der Nachb-



Bild:
Gießener Straße 102-140
Frankfurt am Main

arzeilen verfolgen können, welche Qualitätssteigerung ihr Quartier und ihre Wohnung erfährt. Die Vorteile überzeugen, denn „wenn ich eine Dämmung aufbringe, spare ich Energie, ein neuer, größerer Balkon bringt mehr Wohnraum, mit neuen Fenstern lasse ich den Schall besser draußen und mit einem hellen Treppenhaus, neuer Haustüre, neuer Klingelanlage und größeren Briefkästen hat auch der Eingang eine ganz andere Qualität“, bringt es Dreisbach auf den Punkt. Die Leute wissen, dass sie es „bei der ABG mit einem soliden städtischen Wohnungsbaununternehmen zu tun haben und dass sie hier fair behandelt werden“. Das Ziel all dieser Maßnahmen ist letztlich die Steigerung der Wohnqualität und damit zufriedene Mieterinnen und Mieter, die lange und gerne in ihrem Quartier leben.

Bilder:
Jaspertstraße 11
Frankfurt am Main



Sanierung Altenwohnanlage, Jaspertstraße 11, Preungesheim

Von der Gießener Straße ist es nur ein kleiner Sprung in die Jaspertstraße 11. Diese Sanierung war ein „ganz besonders schwieriges Projekt“. Vom Bauzustand her wäre auch ein Abriss gerechtfertigt gewesen, doch wohin hätten dann die 90 Bewohnerinnen und Bewohner des Altenwohnheims ziehen sollen, die hier in den geförderten Kleinstappartements des Wohnhochhauses leben?

Zunächst war deshalb geplant, nur ein weiteres Treppenhaus anzubauen, um den heute aus Brandschutzgründen notwendigen zweiten Rettungsweg sicherzustellen und die Fassade zu dämmen. Schnell stellte sich heraus, dass ein wesentlich tieferer Eingriff in die Bausubstanz und damit eine Komplettsanierung der Wohnungen sowie der vom Frankfurter Verband genutzten Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss notwendig war. Für diese Arbeiten mit der Erneuerung der Küchen und Bäder und dem Austausch der Fenster mussten die betagten Bewohnerinnen und Bewohner dann doch für eine gewisse Zeit umziehen. Das ging aber sozial-

verträglich, weil sie, wie Dreisbach erklärt, innerhalb des Hauses nur „die Seiten wechseln“ und auf dem gleichen Stockwerk in ein freies Appartement auf der anderen Seite des Flurs ziehen konnten. Hier haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Frankfurter Verbandes sehr gut unterstützt.

„Das ist wirklich ein Phänomen, wie toll, wie modern dieses Gebäude heute aussieht“, begeistert sich Dreisbach für diese Sanierung, die das ganze Quartier aufwertet. Neben der zeitgemäßen Fassade trägt ganz besonders der jetzt in ansprechender Holzoptik gestaltete Eingangsbereich zu dem guten Eindruck des Gebäudes bei.



Baudenkmal Kranichsteiner Straße 22-26, Sachsenhausen

Die ABG hat in ihrem Immobilienbestand auch eine ganze Reihe von denkmalgeschützten Gebäuden, bei denen für die Sanierung besondere Kriterien gelten. Ein Mitarbeiter der Hochbauabteilung hat sich deshalb für die Sanierung von Baudenkmalern weitergebildet. Hier können außerdem nur auf alte Bautechniken spezialisierte Handwerksbetriebe eingesetzt und alle Baumaßnahmen an diesen Gebäuden müssen eng mit dem Denkmalamt abgestimmt werden.

Zu diesen Projekten, bei denen es für die ABG in erster Linie darauf ankommt, „das Erbe zu erhalten“, zählt das Mehrfamilienhaus in der Kranichsteiner Straße 22-26, das die Stadt Frankfurt in den Jahren 1926-1927 bauen ließ. Die Pläne zeichnete Ernst Balsler (1893-1964), ein in Neu-Isenburg geborener Architekt der klassischen Moderne, der in den 1920er Jahren unter Ernst May am Projekt „Neues Frankfurt“ mitarbeitete.



Bilder:
Kranichsteiner Straße 22-26
Frankfurt am Main

Der Bau mit dunkler Backsteinfassade und charakteristischen Dreiecksfenstern und Rundungen war in die Jahre gekommen. Die Fassade musste neu verputzt, Beton saniert und das undichte Dach repariert werden. Über die Jahre waren auch die Fenster nicht immer fach- und stilgerecht eingebaut worden. Bei solchen Projekten wird, zum Beispiel für die Arbeiten an der Fassade, erst mit fachlichem Rat eines Denkmal-

Gutachters ein „Probe-Quadrant“ bearbeitet und das Vorgehen dann mit dem Denkmalamt besprochen. Gleiches gilt für die Auswahl der Fenster, die Rollladenkonstruktionen und alle anderen Gebäudedetails. „Hier mache ich im ersten Jahr die Probesanierung und im zweiten Jahr kann ich das dann umsetzen.“ Nach fast drei Jahren ist diese Maßnahme an der Fassade jetzt abgeschlossen. Der Aufwand und Abstimmungsbedarf ist hoch, erklärt Jörg Dreisbach das Vorgehen, „aber wenn man das Ergebnis sieht, dann war es jede Stunde wert, um den Erhalt des Gebäudes zu sichern.“



Sanierung denkmalgeschützter Gebäude, Römerberg 11-17, Innenstadt

Letzte Station unserer Rundreise ist der Römerberg. Dort interessieren sich die Einheimischen und Gäste meistens nur für den Römer und die neu gebauten historischen Fachwerkhäuser an der Ostseite des Platzes. Jetzt lohnt es sich, auch die Gebäude, die links des Rathauses stehen, einmal genauer anzusehen.

An den im Jahr 1954 erbauten Wohnhäusern mit Läden und Gastronomie im Erdgeschoss mussten die Schieferdächer in „Altdeutscher Deckung“ erneuert werden. Auch das ist eine Aufgabe, die nur spezialisierte Dachdecker ausführen können. Die Fassaden wurden erneuert und dabei auch das Putzrelief an der Giebelseite des Hauses Nummer 13 restauriert. Auch die kunstvoll gefertigten Geländer an den Fenstern und die Mosaiken hat man fachgerecht aufgearbeitet. Grün angelauten waren zuvor die Bronzetafeln, die, so Dreisbach, auch ihm „früher als Schmuckelement gar nicht aufgefallen sind“. Sie hat man gesäubert, so dass sie jetzt wieder in neuem Glanz erstrahlen. „Das freut mich wirklich sehr, dass wir das umsetzen konnten“, sagt Jörg Dreisbach zum Abschluss, ein Projekt wie auf dem Römerberg ist auch für ihn etwas Besonderes. ■



Bilder:
Römerberg 11-17
Fassadenansicht und
Detailansichten
Frankfurt am Main





BERICHT
KNOTEN, DIE ES ZU
ENTWIRREN GILT

Von links nach rechts:
Riedberg, Fernwärmeleitung,
Carl-Hermann-Kreisel, Straßenbau,
Mainzer Landstraße, Riedbergplatz,
Frankfurt am Main



„KNOTEN, DIE ES ZU ENTWIRREN GILT“

ÜBER DIE STRATEGISCHE BEDEUTUNG DES TIEFBAUS FÜR DEN ABG-KONZERN

Im Geschäftsjahr 2019 hat der ABG-Konzern 719 Neubauwohnungen fertiggestellt. Um den hohen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum zu decken, werden in den kommenden fünf Jahren weitere 5.600 Wohnungen gebaut und bei 3.300 mit der Planung und dem Bau begonnen. Damit sind Investitionen von 2,4 Milliarden Euro verbunden. Doch lange bevor ein Spatenstich gesetzt werden kann, müssen die notwendigen Grundstücke gefunden, bewertet und erworben werden. Nicht nur in dieser wichtigen Projektphase, sondern auch bei der Bauausführung können sich die Geschäftsführung und die Projektentwickler im ABG-Konzern auf die Expertise der Kolleginnen und Kollegen in der breit aufgestellten Tiefbauabteilung verlassen.

„Die Tiefbauabteilung im ABG-Konzern ist nicht nur ein Dienstleister für Dritte, zum Beispiel für die Stadt Frankfurt, indem sie Planungen für die kommunale Infrastruktur erstellt oder auch Bauleitungen für Maßnahmen im Bereich Kanalsanierung oder Fernwärme, mindestens genauso wichtig ist sie für unsere interne Projektentwicklung, denn ich muss mir diese Kompetenz nicht von außen einkaufen“, erklärt ABG-Geschäftsführer Frank Junker die Rolle dieser Abteilung. Wenn es darum geht, Grundstücke zu bewerten, werden die Mitarbeiter der Tiefbauabteilung sehr früh in die Projektentwicklung einbezogen. „Damit weiß ich genau, was wir auf dem Grundstück machen können und was nicht.“ Das verkürzt nicht nur Prüfzeiten und beschleunigt Entscheidungen, sondern, und das ist für Junker wesentlich, es werden Risiken minimiert: „Die hohe Kompetenz aus dem eigenen Haus schützt uns vor Risiken oder lässt uns Risiken anders, nämlich sicherer kalkulieren.“

Der Bereich Tiefbau ist in dem Konzernunternehmen FAAG TECHNIK GmbH angesiedelt und mit seinen 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern operativ direkt dem ABG-Konzern zugeordnet. Leiter des Bereichs ist Frank Leistner, einer der Prokuristen der Gesellschaft. Frederik Voigt und Wolfgang Pohl, beide ebenfalls Diplom-Ingenieure, ergänzen das Führungsteam. „Wir kriegen die Projekte, die wir für die ABG betreuen, im-

mer früh auf den Tisch“, so Leistner, die Einbindung in den Konzern-Verbund ermögliche eine schnelle und unkomplizierte Zusammenarbeit. In der Frühphase eines Projekts wird in der Regel eine „Bestandsstrassenabfrage“ gemacht. Dabei wird geprüft, welche Versorgungsleitungen auf dem jeweiligen Grundstück liegen. Diese Informationen werden gesammelt und in einen Plan übertragen. „Damit kann man dann schon mal feststellen, ob es eine Fernwärmeleitung zum Anbinden gibt und ob Abwasserkanäle auf oder an dem Grundstück liegen, die für ein Bauvorhaben eventuell umgelegt werden müssen“, ergänzt Frederik Voigt. Das Prozedere dafür ist eingespielt: Kommunale Ämter, Energieversorger und Telekommunikationsunternehmen werden routinemäßig angefragt. „Aufgrund dieser Bestandstrassenabfrage können wir relativ früh und sicher sagen, was zusätzlich an Kosten entstehen könnte, wenn die ABG ein Grundstück erwirbt“, so Leistner.

Manchmal muss auch tiefer recherchiert werden. „Wenn zum Beispiel ein bestehender Bau oder die Entwässerung eines Gebäudes, das abgerissen wird, weiter genutzt werden soll, dann gehen wir auch in Archive, denn dann muss man wissen, was alles an diesem Kanal dranhängt“, so Wolfgang Pohl. Das sind dann private Leitungen, die Informationen dazu bekommen die Ingenieure nicht von der öffentlichen Hand.

„Wir sind in Geduld geübt“

Viele Wohnungsbauprojekte der ABG betreuen die Tiefbauer im Konzern von der Projektentwicklung bis zur Bauausführung. Dazwischen können schon mal mehrere Jahre liegen. „Wir sind in Geduld geübt“, sagt Frank Leistner lachend. Wird ein Projekt realisiert, ist der Tiefbau häufig bei der Erschließung dabei, berät in Vertragsfragen und ist ein wichtiges Bindeglied zu den städtischen Fachämtern, wie der Stadtentwässerung Frankfurt (SEF) oder dem Amt für Straßenbau und Erschließung (ASE), mit denen man seit langem zusammenarbeitet. Oft sind es auch scheinbare Kleinigkeiten, die den Unterschied ausmachen. „Wenn wir sehen, dass an der Grundstücksgrenze eine große

Leitung liegt und es deshalb mit dem Verbau in der Baugrube mit Sicherheit zu Problemen kommen wird, dann können wir relativ schnell sagen, mit wem man da ins Gespräch gehen muss, um das zu lösen“, nennt Frederik Voigt ein Beispiel.

Der Vorteil der Tiefbauabteilung ist auch, dass sie alle relevanten Fachdisziplinen unter einem Dach vereint. So müssen nicht unterschiedliche Fachbüros beauftragt, gebrieft und koordiniert werden. „Wir sind ja nicht nur Fachingenieure für Verkehrsanlagen, sondern wir sind auch Fachbüro für Entwässerung, für Trinkwasser, Fernwärme, Gasversorgung oder Stromversorgung“, sagt Wolfgang Pohl. Diese Bandbreite können nicht viele Ingenieurbüros bieten. „Andere Ingenieurbüros würden vielleicht zu den gleichen Ergebnissen kommen, aber sie sind nicht so schnell wie wir“, fasst Leistner zusammen, denn Geschwindigkeit könne in einem Projekt den entscheidenden Unterschied ausmachen.

Ortsrandbebauung Nied

Ein gutes Beispiel für die Arbeitsweise des Tiefbaus ist das aktuelle Wohnungsbauprojekt der ABG im westlichen Stadtteil Frankfurt-Nied. Der Bebauungsplan der Stadt sah für das Grundstück eine Wohnbebauung und den Bau eines Lebensmittelmarktes vor. Wohl auch wegen einer schwierigen baurechtlichen Gemengelage lag dieses Grundstück zwischen dem Ortsteil Alt-Nied, der Mainzer Landstraße und der Straßenbahnlinie brach. Die ABG hat sich dennoch dafür entschieden.

„Das war ein Projekt, wo wir unheimlich viele Randbedingungen hatten, die es zu berücksichtigen galt“, erklärt Frederik Voigt die Ausgangssituation. Vereinfacht gesagt galt es, die Interessen der Verkehrsbetriebe, die in dem Gebiet eine neue Linienführung für die Straßenbahn planten, mit denen der städtischen Verkehrsplanung, die hier an einem Verkehrskonzept mit einem neuen Kreisverkehrsplatz arbeitete, und denen der ABG unter einen Hut zu bringen, die auf dem Grundstück 131 Mietwohnungen in Passivhausbauweise mit Tiefgarage und einen Supermarkt bauen wollte. Ein Projekt hatte Auswirkungen auf das andere, „am besten kann man sich die Situation als einen Knoten vorstellen, den es zu entwirren galt“, beschreibt Leistner die Lage. „Ich glaube, wir hatten noch kaum ein Projekt, wo so viele Beteiligte mit drin waren“, ergänzt Frederik Voigt. Neben der Stadtentwässerung Frank-

furt und dem Amt für Straßenbau und Erschließung waren auch die Stadtplanung sowie die Bauaufsicht und einige mehr beteiligt. Weil ein Regenwasserkanal mit Anschluss an den Main gebaut werden sollte, war auch das Wasser- und Schifffahrtsamt involviert. Schließlich entdeckte man auf dem Grundstück eine römische Falschmünzerwerkstatt, so dass auch die Interessen des Denkmalamts berücksichtigt werden mussten. Viele Einzelfragen hat man mit den Ämtern, den Verkehrsbetrieben bis hin zum Regierungspräsidium diskutiert, abgewogen und zusammengeführt. Das Ergebnis, an dem die Tiefbauexperten der ABG entscheidend mitgewirkt haben, war, dass man das Areal in zwei Bauabschnitte aufteilte und dabei den zweiten Bauabschnitt noch einmal in einen Teil A und einen Teil B gliederte. So konnte die ABG im Dezember 2018 im nordwestlichen Teil des Areals mit dem Bau von 75 Wohnungen und der Tiefgarage beginnen. Diese Wohnungen, von denen 40 Prozent gefördert werden, sind voraussichtlich Ende 2021 bezugsfertig. Der zweite Bauabschnitt mit weiteren 56 Wohnungen und dem Supermarkt folgt, sobald dies die Bauarbeiten an der Straßenbahnlinie und dem Kreisverkehr zulassen. Ganz am Schluss kann dann der neue Quartiersplatz gebaut werden. Mit dieser Bebauung bekommt der Stadtteil Nied ein neues Entree mit einer Verbindung zum Main.

Ganzheitliche Betrachtung

Bei jedem Bauprojekt in Frankfurt am Main ist die Oberflächenentwässerung eine zentrale Planungsaufgabe. Um die Kanalisation nicht zusätzlich mit Regenwasser zu belasten, soll, so die Vorgabe der Stadtverwaltung, Oberflächenwasser so gut wie ausschließlich naturnah über Versickerungsanlagen oder Regenrückhaltebecken abfließen. In vielen dicht bebauten Stadtlagen ist das jedoch schwierig, wenn nicht gar unmöglich, erklären die Ingenieure. Denn zum einen werden dafür ohnehin knappe Flächen benötigt und zum anderen hat man es in der Stadt zu großen Teilen mit schweren Lehm-Löß-Böden zu tun, die sich nicht für eine Versickerung eignen. Man kann sich also gut vorstellen, dass so manches Grundstück unbebaut bleibt, weil die Oberflächenentwässerung nicht zufriedenstellend gelöst werden kann.

Vor diesem Problem stand man bei der Planung für zwei kleinere Wohnungsbauvorhaben der ABG in Oberrad. „Das Problem war, dass dort der Kanal bereits ausgelastet ist und somit keine Vorflut für irgendeine neue Entwässerung mehr verfügbar war“, erklärt

Wolfgang Pohl. Eine Versickerung wurde geprüft, war jedoch durch die Grundwasserstände nicht möglich. „Die Diskussion war schon so ziemlich entschieden, dass nicht gebaut werden kann, weil keine Einleitung gestattet werden konnte.“

An dieser Stelle konnten die Tiefbauer den „Knoten“ durch die ganzheitliche Betrachtung der Abwassersituation entwirren. Denn der Vorteil der ABG ist, dass sie oft „mehrere Eisen im Feuer hat“, so Leistner. In diesem Fall war das ein bereits im Bau befindliches Bauprojekt in der Wiener Straße. Dieses Grundstück entwässert in den gleichen Kanal, dort realisierte man bereits eine Regenwasserrückhaltung. „Wir haben angeboten, dass wir hier noch einiges mehr an Rückhalteleistung bringen und den Kanal so noch weiter entlasten können“, nennt Pohl das entscheidende Argument. Das Volumen, das damit im Kanal frei wurde, durfte die ABG für die neuen Bauvorhaben nutzen. Die Baugenehmigungen wurden erteilt.

Die Entwässerung erfordert auch bei der Arbeit für die ABG in der Platensiedlung viel Zeit und Kreativität. Dieses Quartier mit bisher 342 früheren amerikanischen Offizierswohnungen wird derzeit mit Aufstockungen und Neubauten um 680 Wohnungen erweitert. Von der Koordinierung der Leitungstrassen und der Nahwärmenetze bis zur Überwachung der Baugruben sind die Tiefbauingenieure hier an vielen Stellen eng in die Bauarbeiten eingebunden. Und wenn die Hochbauarbeiten abgeschlossen sind, werden sie im Auftrag der Stadt auch das neue Verkehrskonzept in der Siedlung umsetzen. „Die Entwurfsplanung dafür ist bereits fertig“, sagt Leistner.

Von einem fertigen Hochbau gibt es am Schluss schöne Bilder, die Arbeit des Tiefbaus ist größtenteils unter der Oberfläche und damit nicht mehr zu sehen. „Daran ist man als Tiefbauer gewöhnt“, sagen die drei Ingenieure übereinstimmend. Entscheidend sei, dass die an einem Projekt Beteiligten verstehen, „dass ohne unsere Arbeit die Gebäude nicht funktionieren“.

Bild:
Mainzer Landstraße
Frankfurt am Main





BERICHT BEHUTSAMER STADTTEILERNEUERUNG

Von links nach rechts:
Spatenstich Unterliederbach,
OB Peter Feldmann und Frank Junker,
Alemannenweg, Cheruskerweg,
Markomannenweg,
Frankfurt am Main



„BEHUTSAME STADTEILERNEUERUNG“

IN DEN VERGANGENEN 15 JAHREN WURDE IN UNTERLIEDERBACH EINE „NEUE MITTE“ GESCHAFFEN.

Eines der am längsten laufenden Projekte der ABG ist die im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ geförderte Stadteilerneuerung in Unterliederbach. Vor 20 Jahren diskutierte man erste Ideen, 2005 begannen die Bauarbeiten. In diesem Jahr stellt die ABG den Neubau fertig. Im Mittelpunkt stand nicht das Tempo, sondern eine für die Mieterinnen und Mieter sozialverträgliche Quartiererneuerung.

Insgesamt 272 Wohnungen hat die ABG seit 2005 in Unterliederbach gebaut. In 15 Jahren entstanden 149 Sozialwohnungen und 105 Wohnungen, die über das Mittelstandsprogramm der Stadt gefördert werden. 18 Wohnungen wurden frei finanziert. Damit wurden die Voraussetzungen für eine ausgewogene soziale Mischung im Quartier geschaffen. Wenn Ende des Jahres die Mieterinnen und Mieter in die Neubauwohnungen im Markomannenweg 27-31 einziehen, ist die Erneuerung dieses Stadtquartiers abgeschlossen. Die Neubauten im Markomannenweg sowie im Cimbernweg, Cherusker- und Alemannenweg bilden jetzt mit dem Gepiden-Forum als Ort der Begegnung die „Neue Mitte“ des Stadtteils.

Bessere Wohnbedingungen für rund 3.500 Menschen

Die Neubebauung durch die ABG war Teil eines groß angelegten Projektes der Stadt Frankfurt zur sozialen und städtebaulichen Modernisierung des Stadtteils. Ende der 1990er gab es erste Maßnahmen, um die Siedlung Engelsruhe in Unterliederbach-Ost aufzuwerten. Das Wohngebiet liegt südlich der A 66 und war mit Gründung der Farbwerke Höchst entstanden. Infolge des Strukturwandels prägten zunehmend soziale Probleme den Stadtteil. Um die Jahrtausendwende lebten die damals rund 3.500 Bewohnerinnen und Bewohner zumeist in Kleinstwohnungen aus den 1930er Jahren. Diese waren nur 37 bis 40 Quadratmeter groß, mit Kohleöfen und ohne eigenes Badezimmer.

Seit der Jahrtausendwende wurden im Rahmen des Bund-Länder-Projekts „Soziale Stadt Unterliederbach“ soziale und städtebauliche Projekte umgesetzt. Ziel war es, bessere Wohnbedingungen und Voraussetzungen für ein gutes Miteinander und eine positive Stadteilerneuerung zu schaffen. Die Stadt Frankfurt richtete ein Quartiersmanagement ein, in einem Beirat, der heute ein Nachbarschaftsverein ist, tauschten sich Vertreter der Politik, der Vereine und Institutionen und die Bürger des Stadtteils aus.

Etwa ein Drittel der Wohnflächen sollten baulich erneuert werden. Dies betraf vor allem die Wohnungen der Hellerhof GmbH im Markomannen- und Alemannenweg. Die alten Häuser mussten abgerissen werden, wegen der schlechten Bausubstanz war eine Sanierung nicht möglich. Ein städtebaulicher Rahmenplan stimmte die Neubebauung am selben Ort auf den sozialen Bedarf ab.

Sozialverträglichkeit statt Tempo

2005 begann die Neubebauung mit geförderten Wohnungen in der sogenannten „Starterzeile 1“ im Markomannenweg 12-14. Drei Jahre später folgte der Bau von frei finanzierten Wohnungen im Alemannenweg 41-45. 2010 war Spatenstich für die zweite Starterzeile mit Neubauten im Cimbernweg 5-7. Zuvor hatte die ABG dort ein benötigtes Grundstück zugekauft.

Nach und nach entstanden über die Jahre links und rechts vom Markomannenweg, im Cherusker- und Alemannenweg sowie im Gepiden-Forum in der Regel dreistöckige, zum Teil auch mit weiterem Staffelgeschoss konzipierte Mehrfamilienhäuser.

Über die gesamte Projektzeit stand nicht das Tempo im Vordergrund. Neubau und Abriss erfolgten immer aufeinanderfolgend. Diese Vorgehensweise ermöglichte einen schrittweisen und sozialverträglichen Wohnungswechsel für die oft älteren und alleinstehenden Bewohnerinnen und Bewohner. Die Mieterinnen und

Mieter wurden intensiv von den Mitarbeitern im Service-Center West der ABG betreut.

Die meisten der neuen Wohnungen haben 60 bis 100 Quadratmeter und sind damit gut für Familien geeignet. Auch vom Energieverbrauch her ist der Wohnungsbestand in dem Stadtteil nun auf einem zeitgemäßen Stand. Zum Teil hat die ABG die Häuser als Passivhäuser mit besonders geringen Heizkosten errichtet. Auch der Bau von Tiefgaragen mit insgesamt 223 Stellplätzen war Bestandteil dieses Projekts.

Insgesamt hat die ABG in Unterliederbach rund 21.000 Quadratmeter Wohnraum neu gebaut und rund 67 Millionen Euro investiert.

Aufwertung ohne Gentrifizierung

„Es war uns wichtig, dass wir keine Mieterinnen und Mieter vertreiben, sondern dass diese, wenn sie möchten, im Quartier bleiben konnten“, erklärt Frank Junker, der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung. Der Belegungsmix aus geförderten und preisfreien Wohnungen trägt zu einer nachhaltigen Stabilisierung des Stadtteils bei, in dem früher manche Ecken als ‚raue Gegend‘ verrufen waren. Junker betont, dass man das Quartier aufgewertet hat, „ohne dass es zu einer Gentrifizierung kam“. Das Projekt zeige, dass eine behutsame Modernisierung möglich ist, die die Bewohner im wahrsten Sinne des Wortes über den gesamten Prozess mitnimmt. Alle Projekte der ABG wurden regelmäßig im Stadtteil-Beirat vorgestellt.

„Städtebaulich ist die ‚Neue Mitte‘ sehr gut gelungen, jetzt kommt es darauf an, was die alten und neuen Bewohner aus ihrem Stadtquartier machen“, zieht Dr. Heike Hambrock, die als kaufmännische Leiterin des Service-Centers West nah am Puls des Viertels ist, eine positive Bilanz. „Die ABG wird sich in jedem Fall weiter in Unterliederbach engagieren.“





Bild:
Markomannenweg
Frankfurt am Main

NEUBAUPROJEKTE
HEIDESTRASSE
 FRANKFURT-BORNHEIM


Zahl der Wohnungen: 29
 Zahl der Stellplätze: 38
 Bauweise: Passivhausstandard
 Investitionsvolumen: ca. 10,6 Mio. EUR

LYONER STRASSE
 FRANKFURT-NIEDERRAD


Zahl der Wohnungen: 118
 Zahl der Stellplätze: 101
 Bauweise: Passivhausstandard
 Investitionsvolumen: ca. 30 Mio. EUR

PALLESKESTRASSE
 1. BAUABSCHNITT
 FRANKFURT-HÖCHST


Zahl der Wohnungen: 87
 Zahl der Stellplätze: 36
 Bauweise: Passivhausstandard
 Investitionsvolumen: ca. 29,6 Mio. EUR

GROSSER HIRSCHGRABEN
 FRANKFURT-INNENSTADT


Zahl der Wohnungen: 28
 Gewerbe: 2
 Investitionsvolumen: ca. 16,3 Mio. EUR



PLATENSIEDLUNG SUDERMANNSTRASSE

FRANKFURT-GINNHEIM

Zahl der Wohnungen: 200

Investitionsvolumen: ca. 53,7 Mio. EUR

MART-STAM-STRASSE ILSE-BING-STRASSE LEBERECHT-MIGGE-ANLAGE FRANKFURT-RIEDBERG



Zahl der Wohnungen: 79

Zahl der Stellplätze: 83

Gewerbe: 1

Bauweise: Passivhausstandard

Investitionsvolumen: ca. 38,4 Mio. EUR

ALTENHÖFERALLEE RIEDBERGALLEE ALFRED-WEGENER-STRASSE FRANKFURT-RIEDBERG



Zahl der Wohnungen: 97

Zahl der Stellplätze: 204

Gewerbe: 4

Investitionsvolumen: ca. 41,5 Mio. EUR

ALEMANNENWEG MARKOMANNENWEG FRANKFURT-UNTERLIEDERBACH



Zahl der Wohnungen: 27

Zahl der Stellplätze: 27

Bauweise: Passivhausstandard

Investitionsvolumen: ca. 9,6 Mio. EUR

IM FÜLDCHEN FRANKFURT-RÖDELHEIM



Zahl der Wohnungen: 54

Zahl der Stellplätze: 42

Investitionsvolumen: ca. 14,8 Mio. EUR

JAHRESABSCHLUSS
ABG FRANKFURT HOLDING

2019

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

- 37 Lagebericht 2019
- 46 Bilanz zum 31. Dezember 2019
- 48 Gewinn- und Verlustrechnung 2019
- 49 Anhang 2019
- 66 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 69 Bericht des Aufsichtsrates 2019

LAGEBERICHT 2019

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der gesamtwirtschaftliche Aufwärtstrend im Europaraum hat sich auch 2019 weiter fortgesetzt. Damit wächst die europäische Wirtschaft das siebte Jahr in Folge.

Das Gleiche gilt auch für die Bundesrepublik. Allerdings hat das anhaltende Wachstum im zehnten Jahr in Folge an Schwung verloren.

Nach bisher vorliegenden Zahlen wird das reale Bruttoinlandsprodukt hinter dem Wert von 2018 (+ 1,5 %) zurückbleiben und nur um 0,6 v. H. steigen. Im dritten Quartal stieg die Wirtschaftsleistung gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um 0,5 %. Erste Berechnungen gehen davon aus, dass im vierten Quartal ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erfolgen wird.

Zu dem Anstieg haben sowohl die Binnennachfrage als auch das Auslandsgeschäft beigetragen. Hinzu kommt, dass die Wirtschaft in nahezu allen europäischen Ländern expandiert, aber auf einem geringeren Niveau, als im Vorjahr. Dies hat auch Auswirkungen auf die Beschäftigten und die Arbeitslosenquote.

2019 waren im Jahresdurchschnitt 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,0 %.

Die Geldpolitik ist nach wie vor expansiv ausgerichtet, weil der Preisanstieg in 2019 nur mäßig ausfiel und immer noch unter der Zielvorgabe von 2,0 % liegt.

Der Beschluss, die Anleihekäufe monatlich zu halbieren und Ende 2019 einzustellen, wurde als erstes Anzeichen für eine Veränderung der expansiven Geldpolitik und damit auch für ein Ende der Niedrigzinspolitik gewertet. Tatsächlich hat diese Entscheidung zu keiner Kurskorrektur in der Zinspolitik geführt.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 1,1 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In 2019 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Brutto-

wertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 bzw. 308,6 Mrd. Euro in den beiden Vorjahren).

Das Bauvolumen hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. + 8,7 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 % gegenüber dem Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand, davor 77,7 Mrd. bzw. 153,1 Mrd. Euro. Der öffentliche Bau legte um 11,2 % und der Wirtschaftsbau um 7,4 % zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. von rund 459 Mrd. Euro gerechnet, 2021 mit 485 Mrd. Euro (+ 6,6 %). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 4,1 % bzw. gut 3,0 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse, wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2020 bzw. 2021 wird mit einem weiteren Preisanstieg zwischen 4 % und 5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und

Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2019 rd. 360.600 Wohnungen genehmigt, was einen Anstieg gegenüber 2018 um rd. 13.800 Wohnungen oder rd. +4,0 % ergibt. Die Zahl der Genehmigungen liegt damit weiter auf hohem Niveau. In neu zu errichtenden Wohngebäuden ergab sich ein Zuwachs in Höhe von 3,0 % bzw. rd. 8.900 Wohnungen. Der Anstieg ist wie schon im Vorjahr auf die Zunahme von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen (+ 4,6 % bzw. rd. 8.300 Wohnungen). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergaben sich etwas geringere Zuwächse (+ 1,2 % bzw. + 2,6 %). Die Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude sanken gegenüber dem Vorjahreszeitraum gemessen am umbauten Raum um - 1,1 %. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden ergab sich dagegen ein Anstieg um + 4,4 %.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau / 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Weiterhin gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2020 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2019 mit 310.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2018 = 285.900 / 2017 = 284.800 / 2016 = 277.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist.

Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 693.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. erhöht (+ 220.000 nach + 221.000 davor). Dies ist der geringste Bevölkerungszuwachs seit 2012. Bevölkerungsrückgänge gab es zuletzt ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 150.000).

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich Ende 2018 auf 12,2 % (davor 11,7 %). Die Zahl deutscher Staatsbürger sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %, die der ausländischen Mitbürger stieg um 4,2 %.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Privathaushalte letztlich die maßgebliche Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg diese Zahl um 3,7 % auf 41,4 Mio., während die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um 1,8 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt zur Zeit 1,99 Personen.

Auch der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 30.06.2019 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 752.321 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht eine Zunahme von 4.473 Personen (+ 0,6 %) innerhalb der ersten sechs Monate. Der Ausländeranteil beträgt rund 30 % und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Wie sich die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren darstellt - auch unter Berücksichtigung des Brexits - bleibt abzuwarten. Berechnungen gehen davon

aus, dass spätestens am Ende des Jahrzehnts die Stadt Frankfurt am Main 800.000 Einwohner haben wird.

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen, insbesondere bei Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. Dies ist auch an den geringen Leerständen und der einhergehenden Fluktuation erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat die ABG ein Investitionsvolumen für die Jahre 2020 bis 2024 von rund € 2 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.

Diese geplanten Investitionen der ABG sind nur über die Aufnahme von Fremdmitteln möglich. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürfte aufgrund der Bonität der Gesellschaft zu keinem Problem führen.

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

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 23.749 Wohnungen (davon 5.045 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.557.281 m², 310 gewerbliche und 490 sonstige Objekte, 16 soziale Einrichtungen sowie 6.853 Garagen und Kfz-Stellplätze. Darüber hinaus betreute die ABG auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen den Liegenschaftsbestand der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH, der ABG Riedberg GmbH & Co. KG, der ABG Poststraße GmbH & Co. KG und der Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad GmbH & Co. KG mit insgesamt 8.478 Wohnungen, 2.242 Garagen und Abstellplätzen, 49 gewerblich genutzten Objekten sowie sechs sozialen Einrichtungen. Weiterhin steuert

die ABG auf der Grundlage von Beherrschungsverträgen und ab 1. Januar 2020 auch auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen das gesamte Geschäft der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft und der WOHNHEIM GmbH mit deren Immobilienbestand von insgesamt 20.697 Wohnungen, 495 Gewerbeobjekten, 67 sozialen Einrichtungen sowie 6.943 Garagen und Kfz-Stellplätzen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 313 Neubauwohnungen fertiggestellt. Demgegenüber wurden zwei Einfamilienreihenhäuser veräußert. Zum 31. Dezember 2019 sind darüber hinaus 122 Wohnungen, 135 Kfz-Stellplätze sowie vier Gewerbeeinheiten durch die zum 31. Dezember 2019 erfolgte Anwachsung der ABG BelVivo GmbH & Co. KG in den Bestand der ABG übernommen worden, die bisher schon auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages betreut wurden.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2019 auf 1.173 - dies entspricht einer Fluktuationsquote von 4,9 % (Vorjahr 5,2 %).

Am 31. Dezember 2019 standen 273 Wohnungen mit 21.413 m² leer, davon 204 Wohnungen vermietungsbedingt und 69 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 0,9 % (Vorjahr 1,4 %) und einer technischen Leerstandsquote von 0,3 % (Vorjahr 0,4 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet sanken die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 4.450 im Vorjahr auf T€ 4.258 im Geschäftsjahr 2019. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 2,9 % auf 2,5 % gesunken.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 676 (Vorjahr T€ 641). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um T€ 48 auf T€ 803 vermindert.

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 € 47,9 Mio. in

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

2. INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

	Anzahl der Wohnungen
Lyoner Str.	118
Palleskestr.	87
Mart-Stam-Str./Ilse-Bing-Str./Leberecht-Migge-Anlage	79
Heidestr.	29
	313

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,6 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 4.250 Neubauwohnungen geplant, mit einem Anteil von mehr als 40 % öffentlich gefördert.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.669.124	84,9	1.600.637	82,5
Umlaufvermögen	292.578	14,9	336.376	17,3
Rechnungsabgrenzungsposten	4.057	0,2	4.150	0,2
	1.965.759	100,0	1.941.163	100,0

Bei der Veränderung gegenüber dem Vorjahresstichtag ist auch zu berücksichtigen, dass die ABG zum 31. Dezember 2019 die Vermögensgegenstände und Schulden der ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, durch Anwachsung übernommen hat. Die bilanziellen Auswirkungen sind im Anhang (Bestandteil des Jahresabschlusses) ausführlich erläutert.

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 14,4 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 40,9 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 2,0 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 46,5 % (Vorjahr 45,0 %).

Das Anlagevermögen ist zu 55,3 % (Vorjahr 55,1 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 97,9 % (Vorjahr 97,5 %).

4. FINANZLAGE

	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss	49.183	101.339
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	31.327	32.677
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	38	1.297
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	8.987	6.677
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.916	-15.997
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.979	18.823
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-569	-1.021
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	12.976	14.193
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-228	-8.445
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-31.573	-81.381
Ertragsteueraufwand	23.246	24.090
Ertragsteuerzahlungen	-34.825	-14.770
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42.667	77.482
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.099	1.108
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-112.032	-150.364
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-478	-160
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	60.620	40.778
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-49.946	-54.213
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	0	50.000
Erhaltene Zinsen	1.785	135
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	82.473	61.320
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	-1.093	-1.887
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.572	-53.283
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.317	-8.317
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	37.573	36.788
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-22.750	-23.944
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	-21.094	-55
Erhaltene Zuschüsse	2.111	3.250
Gezahlte Zinsen (-)	-14.396	-14.012
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-26.984	-6.401
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.889	17.798
Finanzmittelbestand am 1. Januar	159.517	141.719
Durch Anwachsung übernommener Finanzmittelbestand	3	0
Finanzmittelbestand am 31. Dezember ¹⁾	157.631	159.517

¹⁾ In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 61,8 Mio.; Vorjahr: € 16,5 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 95,9 Mio.; Vorjahr: € 143,0 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war im Jahr 2019 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 zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 9. August 2019 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

5. ERTRAGSLAGE

Die Gesamtleistung stieg insgesamt um € 18,1 Mio. auf € 249,1 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 90,3 % des Gesamtbetrages entfallen, erhöhte sich die Gesamtleistung um € 16,0 Mio. auf € 224,8 Mio. Der Anstieg resultiert insbesondere aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung. Diese sind im Jahresvergleich aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB um € 13,7 Mio. gestiegen. Die Bestandsveränderungen im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,3 Mio.

Die Gesamtleistung im Bereich der Bauträgertätigkeit stieg gegenüber dem Vorjahr um € 1,9 Mio. auf € 4,1 Mio. Zurzeit befinden sich drei Bauträgermaßnahmen in der Realisierung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) stieg die Gesamtleistung um € 0,3 Mio. auf € 20,2 Mio.

Nach Abzug der insgesamt gestiegenen Aufwendungen und unter Berücksichtigung der gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge wurde ein Betriebsergebnis von € 53,9 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 6,5 Mio. erhöht hat. Im Betriebsergebnis ist der Buchverlust aus der Anwachsung der ABG BelVivo GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2019 in Höhe von € 9,2 Mio. enthalten.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 59,3 Mio. auf € 18,8 Mio. verringert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erträge aus Gewinnabführung des Vorjahres im Wesentlichen durch einmalige Erträge aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken in

Höhe von rd. € 37,9 Mio. sowie die Erträge aus Beteiligungen im Vorjahr deutlich höher ausfielen.

Insgesamt sank das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr um € 52,7 Mio. Nach Abzug der um € 0,8 Mio. geringeren Ertragsteuerbelastung verringerte sich der Jahresüberschuss insbesondere aufgrund der genannten Sondereffekte des Vorjahres um € 52,2 Mio auf € 49,2 Mio. Im Vergleich zur Prognose (€ 55,5 Mio.) haben sich insbesondere geringere Erträge aus Gewinnabführungen, der Buchverlust aus der Anwachsung sowie höhere sonstige betriebliche Erträge (u.a. aus Rückstellungsaufösungen) per Saldo negativ ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 11,6 % auf 5,4 % vermindert.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 49.233.752,38 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 40.900.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 16.912,38 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden. In den letzten Jahren wurden von der Gesellschaft bereits über 3.000 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2019 ist gegenüber dem Vorjahr um 18 auf 287 gestiegen. Am 31. Dezember 2019 waren 289 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr 274). In Ausbildung befinden sich zurzeit 18 Mitarbeiter/innen.

7. GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße

für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020 festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 0 % festgelegt, ebenfalls mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020, da die derzeitigen Geschäftsführer bis 2021 bestellt sind. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2019 42,9 %.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung bleibt es bei einer Zielgröße für den Frauenanteil von 20 %, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der festgelegten Erreichungsfrist (31. Dezember 2019) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2019 18 Personen, davon sieben Frauen (entspricht 39 %). Die festgelegte Zielgröße von 40 % wurde daher nahezu erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 40 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2020.

III. AUSBLICK

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 2020 auf € 56,4 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren sind Instandhaltungsaufwendungen auf annähernd gleichem Niveau geplant.

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2020 bis 2024 sehen insgesamt Jahresüberschüsse ohne Sondereffekte auf dem Niveau von rd. € 50 Mio. bis € 55 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen wesentlich beitragen.

Durch die Corona-Krise werden sich im Geschäftsjahr 2020 negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage ergeben. Insbesondere bei der Vermietung der Saalbauten sowie dem Betrieb der Parkhäuser sind bedeutende Umsatzeinbußen zu erwarten. Dies führt zu geringeren Umsatzerlösen und Erträgen aus Gewinnabführungsver-

trägen, so dass das geplante Jahresergebnis 2020 voraussichtlich nicht erreicht wird. Ferner können auch Mietstundungen und höhere Mietausfälle zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Das gesamte Ausmaß der Krise ist zurzeit noch nicht absehbar. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts im Wohnungsbereich nicht zu erwarten.

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. Darüber hinaus wird das Risikomanagement um ein auf Planzahlen basierendes Kennzahlensystem ergänzt.

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

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

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

Um das Zinsrisiko zu minimieren, werden die Prolongationstermine der Darlehen ständig überwacht und gegebenenfalls frühzeitig prolongiert. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus werden bei Neuaufnahme und der Prolongation von Darlehen i. d. R. Laufzeiten und Rate so berechnet, dass die Darlehen am Ende der Zinsfestschreibung getilgt sind.

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Für das Kerngeschäft der ABG – das Bestandsmanagement – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Sowohl die Leerstandsquote als auch die Fluktuationsrate 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. Durch die Corona-Krise ist allerdings zumindest vorübergehend mit einem Anstieg von Forderungsausfällen zu rechnen.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 741,8 Mio. entfallen € 325,0 Mio. auf Kredite, die durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wurden. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden u.a. auch KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand. Das Zinsrisiko wird für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2026) als gering eingeschätzt, da nur im Geschäftsjahr 2021 Darlehensprolongationen mit Restvaluten in Höhe von € 50,5 Mio. anstehen. Die Zinssätze dieser Darlehen liegen aber weit über dem heutigen bzw. zu erwartenden Niveau.

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, stehen die Verhandlungen über den Ankauf mehrerer Grundstücke sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main kurz vor dem Abschluss. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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 2020 bis 2024 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Einige der im Lagebericht gemachten Angaben enthalten zukunftsbezogene Aussagen. Diese wurden auf Grundlage unserer Erwartungen und Einschätzungen über zukünftige, uns betreffende Ereignisse formuliert. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse abweichen oder schlechter als beschrieben ausfallen.

Frankfurt am Main, 31. März 2020

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

BILANZ

ABG FRANKFURT HOLDING

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	916.129,88	717.817,24
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.093.188.136,58	981.829.864,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.342.138,84	66.766.134,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.557.745,85	16.617.616,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	375.580,06
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.209.918,00	2.438.200,00
6. Technische Anlagen	3.755.793,00	4.024.792,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.831.579,03	2.972.086,03
8. Anlagen im Bau	216.977.445,57	228.558.126,17
9. Bauvorbereitungskosten	4.969.457,71	2.276.054,24
10. Geleistete Anzahlungen	42.942,82	24.528,70
	1.405.225.407,79	1.305.882.981,47
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.736.281,48	199.160.754,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	60.255.016,00	89.686.691,64
3. Beteiligungen	2.600.853,56	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.288.000,00	2.588.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	101.955,54	0,00
	262.982.106,58	294.036.299,76
	1.669.123.644,25	1.600.637.098,47
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.213.421,92	12.142.398,86
2. Unfertige Leistungen	42.717.045,32	39.226.580,39
3. Andere Vorräte	4.806,34	4.361,95
	58.935.273,58	51.373.341,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	803.039,69	851.516,66
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.739.983,22	2.156.467,05
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.023.086,02	2.329.719,69
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.272.305,16	93.271.955,42
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.570,00	1.030.289,21
6. Forderungen gegen Gesellschafter	97.494.924,07	145.040.928,62
7. Sonstige Vermögensgegenstände	28.520.421,39	23.804.564,18
	171.865.329,55	268.485.440,83
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	61.777.515,19	16.517.148,13
	292.578.118,32	336.375.930,16
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.057.236,29	4.149.632,36
	1.965.758.998,86	1.941.162.660,99
TREUHANDVERMÖGEN	27.852.836,63	26.006.832,93

	PASSIVA	
	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
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	702.413.863,49	609.413.863,49
	724.595.486,64	631.595.486,64
IV. Bilanzgewinn	49.233.752,38	101.367.752,31
	914.377.738,33	873.511.738,26
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL		
	7.838.354,00	8.059.825,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.330.886,00	13.707.061,00
2. Steuerrückstellungen	8.021.648,60	9.171.514,00
3. Sonstige Rückstellungen	30.276.673,99	30.297.721,18
	52.629.208,59	53.176.296,18
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	390.103.441,53	360.619.125,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	351.679.136,04	344.987.002,98
3. Erhaltene Anzahlungen	55.627.399,77	53.472.077,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.247.303,30	3.320.528,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.551.959,42	49.055.191,95
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	139.492.773,43	168.334.905,30
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.980,06	26.107,20
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09	250.349,09
9. Sonstige Verbindlichkeiten	4.095.232,30	15.562.608,73
	980.081.574,94	995.627.896,28
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	10.832.123,00	10.786.905,27
	1.965.758.998,86	1.941.162.660,99
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	27.852.836,63	26.006.832,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	221.665.428,24	207.971.055,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	1.094,80
c) aus Betreuungstätigkeit	30.395,92	30.983,15
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.813.302,38	19.497.261,91
	241.509.126,54	227.500.395,10
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	7.237.418,97	3.121.476,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	346.011,36	357.558,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.204.709,90	4.757.381,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	109.484.528,78	105.755.878,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.684.959,26	2.368.389,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.223.778,65	8.552.310,37
	122.393.266,69	116.676.578,28
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	17.530.542,42	16.252.334,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.768.595,11	5.194.981,97
	23.299.137,53	21.447.316,21
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.327.308,61	27.287.331,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.381.315,34	22.972.644,24
9. Erträge aus Beteiligungen	228.106,23	8.444.915,05
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	32.733.672,21	82.473.384,94
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.408.197,50	2.760.702,47
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	432.400,92	135.137,91
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	300.000,00
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.160.468,38	1.092.666,22
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.816.599,54	14.328.262,26
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23.246.479,02	24.089.750,54
17. Ergebnis nach Steuern	49.475.068,52	101.356.402,07
18. Sonstige Steuern	292.228,45	17.757,60
19. Jahresüberschuss	49.182.840,07	101.338.644,47
20. Gewinnvortrag	50.912,31	29.107,84
21. Bilanzgewinn	49.233.752,38	101.367.752,31

ANHANG 2019

I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Verordnung vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

Zum 31. Dezember 2019 ist die ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, infolge des Ausscheidens der Komplementärin auf die einzig verbliebene Kommanditistin ABG angewachsen. Die ABG hat dabei die Buchwerte der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden fortgeführt. Die bilanziellen Auswirkungen der

Anwachsung sind unter Abschnitt III. dargestellt. Durch die Anwachsung entstand ein Buchverlust in Höhe von T€ 9.209, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist.

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Bei der Gesellschaft besteht seit Eintritt in die Steuerpflicht im Jahr 1991 aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. 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 € 250; diese wird sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Das **gesamte Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Als Herstellungskosten wurden außer Fremdkosten auch Eigenleistungen aktiviert. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und

Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Erhaltene Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

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

- 50 Jahre bei Wohngebäuden mit Fertigstellung nach dem 1. Januar 1991.
- Für die von der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 übernommenen Gebäude beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre mit Ausnahme der Ballsport-halle Gallus (25 Jahre).
- Garagen, Abstellplätze, Geschäfts- und sonstige Bauten 25 Jahre, Außenanlagen 10 Jahre und Betriebsvorrichtungen 8 Jahre.
- 20 Jahre für aktivierte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, wenn die betreffenden Gebäude eine Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren haben oder bereits abgeschrieben sind.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab dem 1. Januar 1991 ebenfalls bei Neubezügen die Betriebsvorrichtungen in 8 Jahren, Außenanlagen in 15 Jahren sowie die Herstellungskosten in 25 bzw. 33,3 Jahren abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen 3 und 20 Jahren.

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird seit dem Geschäftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800 nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen

Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten und unverzinsliche **Ausleihungen** grundsätzlich zum Barwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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

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

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

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

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

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

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

3. BILANZIERUNG UND BEWERTUNG DER PASSIVPOSTEN

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

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde gem. §

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

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2019 nicht anzusetzen. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,71 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2019 T€ 1.118.

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

des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2019 T€ 14.738. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber ihren Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Gesellschaft bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die erhaltenen Anzahlungen werden zum Nennwert ausgewiesen.

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

III. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZPOSTEN

ANLAGEVERMÖGEN

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

Die nachfolgende Übersicht enthält die anwachungsbedingten Änderungen bei den einzelnen Posten des Anlagenspiegels:

	Zugänge €	Abgänge €
Historische Anschaffungskosten		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.644.079,63	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	8.996.035,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	9.584.968,11
	33.644.079,63	18.581.003,30
Kumulierte Abschreibungen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.676.106,22	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
	3.676.106,22	0,00
	31.12.2019	
	€	
Buchwerte		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.967.973,41	
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	-8.996.035,19	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-9.584.968,11	
	11.386.970,11	



Bild:
Im Mainfeld,
Kinder- und
Familienzentrum
Frankfurt am Main

ANHANG

ABG FRANKFURT HOLDING

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungskosten				
	Stand 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	9.362.266,29	477.896,48	36.195,13	0,00	9.803.967,64
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.484.574.992,28	47.981.673,81	462.142,82	93.125.437,24	1.625.219.960,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	200.654.726,09	33.144,51	0,00	25.329,67	200.713.200,27
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.519.965,05	958.840,49	18.710,79	0,00	20.460.094,75
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	375.580,06	0,00	0,00	-25.329,67	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.033.469,32	0,00	0,00	0,00	9.033.469,32
6. Technische Anlagen	9.483.294,38	56.531,73	3.843,11	0,00	9.535.983,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.746.904,66	805.395,04	942.537,75	189.283,25	20.799.045,20
8. Anlagen im Bau	228.558.126,17	81.562.340,85	46.377,13	-93.096.644,32	216.977.445,57
9. Bauvorbereitungskosten	2.276.054,24	3.179.874,87	268.395,23	-218.076,17	4.969.457,71
10. Geleistete Anzahlungen	24.528,70	18.414,12	0,00	0,00	42.942,82
	1.975.247.640,95	134.596.215,42	1.742.006,83	0,00	2.108.101.849,54
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	199.460.754,56	571.562,11	8.996.035,19	0,00	191.036.281,48
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.686.691,64	40.765.180,00	70.196.855,64	0,00	60.255.016,00
3. Beteiligungen	2.600.853,56	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	2.588.000,00	6.700.000,00	0,00	0,00	9.288.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	110.000,00	8.044,46	0,00	101.955,54
	294.336.299,76	48.146.742,11	79.200.935,29	0,00	263.282.106,58
	2.278.946.207,00	183.220.854,01	80.979.137,25	0,00	2.381.187.923,76

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
8.644.449,05	279.583,84	36.195,13	0,00	8.887.837,76	916.129,88	717.817,24
502.745.128,25	29.564.408,11	277.712,43	0,00	532.031.823,93	1.093.188.136,58	981.829.864,03
133.888.592,00	3.482.469,43	0,00	0,00	137.371.061,43	63.342.138,84	66.766.134,09
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	17.557.745,85	16.617.616,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.250,39	375.580,06
6.595.269,32	228.282,00	0,00	0,00	6.823.551,32	2.209.918,00	2.438.200,00
5.458.502,38	325.530,73	3.843,11	0,00	5.780.190,00	3.755.793,00	4.024.792,00
17.774.818,63	1.123.140,72	930.493,18	0,00	17.967.466,17	2.831.579,03	2.972.086,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.977.445,57	228.558.126,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.969.457,71	2.276.054,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.942,82	24.528,70
669.364.659,48	34.723.830,99	1.212.048,72	0,00	702.876.441,75	1.405.225.407,79	1.305.882.981,47
300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	190.736.281,48	199.160.754,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.255.016,00	89.686.691,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56	2.600.853,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.288.000,00	2.588.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101.955,54	0,00
300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	262.982.106,58	294.036.299,76
678.309.108,53	35.003.414,83	1.248.243,85	0,00	712.064.279,51	1.669.123.644,25	1.600.637.098,47

ANHANG

ABG FRANKFURT HOLDING

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

Name und Sitz	Kapitalanteil zum 31.12.2019 %	Eigenkapital zum 31.12.2019 T €	Ergebnis 2019 T €	Anteils- eigner
Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	86,83	101.397	11.490	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main ¹⁾	96,80	105.545	32.734	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	92,09	30.634	2.279	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	98,81	116.367	249	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	10	-6	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	9	-6	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	28	1	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	931	-134	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	10	243	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-2.533	-1.339	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	89,00	-171	-124	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	16	-2	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ¹⁾	100,00	25	-1.160	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ²⁾	100,00	26	1.505	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	4.000	2.480	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	25	62	FAAG
Beteiligungen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	361	48	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden ⁴⁾	33,33	432	129	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	927	-100	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH, Wiesbaden ⁴⁾	50,00	4	-18	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	1.493	-705	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	21	13	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	-48	-17	FAAG
Garagen-Bau- und Betriebs Gesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	40,00	6.120	34	ABG 20 % Hellerhof 20 %

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

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

3) Beherrschungsvertrag mit der ABG

4) Eigenkapital zum 31.12.2018; Ergebnis 2018

UMLAUFVERMÖGEN

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 58.935 (Vorjahr T€ 51.373) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 42.717 (Vorjahr T€ 39.227) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 16.213 (Vorjahr T€ 12.142). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 5 (Vorjahr T€ 4) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 1.231 (Vorjahr T€ 1.868) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von T€ 32.734 (Vorjahr T€ 87.302), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 823 (Vorjahr T€ 2.589), Forderungen aus Zinsansprüchen in Höhe von T€ 54 (Vorjahr T€ 0) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von T€ 1.375 (Vorjahr T€ 1.513).

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€ 95.853 (Vorjahr T€ 143.000) sowie Lieferungen und Leistungen, Mietzuschüsse, Kautionen und Belegungsrechte in Höhe von T€ 1.642 (Vorjahr T€ 2.041).

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Sicherheiten an Lieferanten (T€ 15.205; Vorjahr T€ 15.205), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 1.310; Vorjahr T€ 1.828) sowie Forderungen aus gewährten Zuschüssen (T€ 10.011; Vorjahr T€ 5.572) für fertiggestellte Baumaßnahmen.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.653	1.672
Mietvorauszahlungen	1.740	1.830
Sonstige	664	648
	4.057	4.150

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 01.01.2019	Umgliederung (+ und -)	Einstellung (+) Entnahme (-)	Stand 31.12.2019
	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	609.414	0	93.000	702.414
	669.612	0	93.000	762.612

ANHANG

ABG FRANKFURT HOLDING

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer insbesondere für die Geschäftsjahre 2018 bis 2019.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Ausstehende Rechnungen	25.820	26.034
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	3.069	2.785
Gewährleistungen	612	612
Übrige	776	867
	30.277	30.298

VERBINDLICHKEITEN

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt
	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon > 5 Jahre	
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.772.403,91 (22.216.820,50)	364.331.037,62 (338.402.304,64)	277.066.274,27 (254.777.696,80)	390.103.441,53 (360.619.125,14)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.908.250,63 (4.881.890,19)	346.770.885,41 (340.105.112,79)	317.243.779,93 (315.682.526,03)	351.679.136,04 (344.987.002,98)
Erhaltene Anzahlungen	55.627.399,77 (53.472.077,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	55.627.399,77 (53.472.077,51)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.247.303,30 (3.320.528,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.247.303,30 (3.320.528,38)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.551.959,42 (49.055.191,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	35.551.959,42 (49.055.191,95)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	139.492.773,43 (168.334.905,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	139.492.773,43 (168.334.905,30)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.980,06 (26.107,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	33.980,06 (26.107,20)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09 (250.349,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	250.349,09 (250.349,09)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.095.232,30 (15.562.608,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.095.232,30 (15.562.608,73)
	268.979.651,91 (317.120.478,85)	711.101.923,03 (678.507.417,43)	594.310.054,20 (570.460.222,83)	980.081.574,94 (995.627.896,28)

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 389.888.894,02 (Vorjahr € 360.401.077,53) durch Grundpfandrechte gesichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 148.412.285,03 (Vorjahr € 141.680.145,48) durch Grundpfandrechte gesichert und betreffen in Höhe von T€ 147.277 (Vorjahr T€ 140.530) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 46.764; Vorjahr T€ 44.608) sowie Anzahlungen aus Bauträgermaßnahmen (T€ 8.864; Vorjahr T€ 8.864). Von den Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten entfallen T€ 336 (Vorjahr T€ 336) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main in Höhe von T€ 257 (Vorjahr T€ 165), die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 70 (Vorjahr T€ 124).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings (T€ 127.458; Vorjahr T€ 153.941), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 10.875; Vorjahr T€ 13.302) und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 1.160; Vorjahr T€ 1.093).

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der ABGnova.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von T€ 250 (Vorjahr T€ 250) betreffen Beihilfen der Stadt Frankfurt am Main für sog. „Barrierefreie Bauten“.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 879.668,20 (Vorjahr € 12.342.237,81) enthalten.

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



Bild:
Markomannenweg
Frankfurt am Main

ANHANG

ABG FRANKFURT HOLDING

Durch die **Anwachsung** der ABG BelVivo GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2019 ergaben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Auswirkungen bei einzelnen Posten der Bilanz:

AKTIVA

	31.12.2019 vor Anwachsung	Anwachsung	31.12.2019
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.063.220.163,17	29.967.973,41	1.093.188.136,58
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	199.732.316,67	-8.996.035,19	190.736.281,48
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	69.839.984,11	-9.584.968,11	60.255.016,00
SUMME ANWACHSUNG ANLAGEVERMÖGEN		11.386.970,11	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
2. Unfertige Leistungen	42.392.976,30	324.069,02	42.717.045,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	796.857,00	6.182,69	803.039,69
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.279.458,65	-7.153,49	41.272.305,16
7. Sonstige Vermögensgegenstände	28.514.325,45	6.095,94	28.520.421,39
III. Guthaben bei Kreditinstituten	61.774.953,83	2.561,36	61.777.515,19
SUMME ANWACHSUNG UMLAUFVERMÖGEN		331.755,52	
SUMME ANWACHSUNG AKTIVA		11.718.725,63	

PASSIVA

C. RÜCKSTELLUNGEN			
3. Sonstige Rückstellungen	30.136.086,62	140.587,37	30.276.673,99
SUMME ANWACHSUNG RÜCKSTELLUNGEN		140.587,37	
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	368.745.768,94	21.357.672,59	390.103.441,53
3. Erhaltene Anzahlungen	55.250.913,56	376.486,21	55.627.399,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.222.078,79	25.224,51	3.247.303,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.483.798,53	68.160,89	35.551.959,42
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.533.197,30	-1.040.423,87	139.492.773,43
SUMME ANWACHSUNG VERBINDLICHKEITEN		20.787.120,33	
SUMME ANWACHSUNG PASSIVA		20.927.707,70	

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2019		2018	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	163.735	68	151.268	66
Vermietung Bürgerhäuser	15.480	7	15.592	7
Umlagen	41.514	17	40.265	18
Übrige Erlöse	936	0	846	0
	221.665	92	207.971	91
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0	0	1	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	30	0	31	0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.814	8	19.497	9
	241.509	100	227.500	100



Bild:
Markomannenweg
Frankfurt am Main

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

	2019 T€	2018 T€
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	4.071	2.215
Bestandserhöhung Betriebskosten	42.391	38.789
	46.462	41.004
Bestandsminderung Betriebskosten	-39.225	-37.883
	7.237	3.121

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 755 (Vorjahr T€ 1.021) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 1.643 (Vorjahr T€ 424) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 1.996 (Vorjahr T€ 915) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen und T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

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

	2019 T€	2018 T€
Betriebskosten	50.024	45.387
Instandhaltungskosten	47.876	48.655
Andere Aufwendungen	11.585	11.714
	109.485	105.756

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 871 (Vorjahr T€ 830) sowie Pachtaufwendungen von T€ 9.765 (Vorjahr T€ 9.777) enthalten.

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

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 2.596.623,61 (Vorjahr T€ 2.301) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 847 (Vorjahr T€ 847) sowie den Buchverlust aus der Anwachsung der ABG BeVivo GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2019 in Höhe von insgesamt T€ 9.209.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit € 228.106,23 (Vorjahr T€ 4.945) Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe € 1.302.851,79 (Vorjahr T€ 2.730).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen € 54.298,86 (Vorjahr T€ 2) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von insgesamt € 424.609,00 (Vorjahr T€ 468).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von T€€11.519 (Vorjahr T€€12.790) und die Gewerbeertragsteuer von T€€11.728 (Vorjahr T€12.033) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Erträge (saldiert) in Höhe von T€€0 (Vorjahr T€ 913).

Die **sonstigen Steuern** betreffen im Wesentlichen Grunderwerbsteuern im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an inzwischen angewachsenen Personengesellschaften. Hierin enthalten sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€€150.

V. SONSTIGE ANGABEN

ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 287 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2019	2018
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	230	217
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	57	52
	287	269

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Für vier verbundene Unternehmen sowie für ein Beteiligungsunternehmen wurden 6 (Vorjahr 5) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 6.256 (Vorjahr T€ 7.657) übernommen. Darüber hinaus bestehen Patronatserklärungen zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von insgesamt T€ 2.775. Hiervon sind T€ 1.384 durch Rückgriffsforderungen gesichert. Eine Inanspruchnahme ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen bzw. Zahlungen von den Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen vollumfänglich erbracht werden.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen p.a.	1.067
Verpflichtungen aus Mietverträgen p.a.	12.532
Bauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	124.099
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücksverträgen und Darlehenszusagen	62.498

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€ 27.853 (Vorjahr T€ 26.007) ausgewiesen.

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender),
Frankfurt am Main
Diplom-Volkswirt Steuerberater Ralf Hübner, Mainz

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 593 (Vorjahr T€ 532).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2019 T€ 5.615 (Vorjahr T€ 5.476). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2019 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 375 (Vorjahr T€ 367) geleistet.

AUFSICHTSRAT

Peter Feldmann,
Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender

Jan Schneider, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main
1. Stellvertretender Vorsitzender

Andrea Emmerich, kaufmännische Angestellte
2. Stellvertretende Vorsitzende

Karima Akil, kaufmännische Angestellte (ab 01.01.2020)

Peter Bachmann, kaufmännischer Angestellter

Beatrix Baumann, stellv. Geschäftsführerin des idh Integrative Drogenhilfe e.V., Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main

Berit Beierlein, Bauingenieurin

Mike Blanc, Programmierer

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

Brigitte Feik, kaufmännische Angestellte

Elvira Häuser, kaufmännische Angestellte

Dr. Ina Hartwig,
Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Mike Josef,
Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Hans Peter Kemmer, kaufmännischer Angestellter

Dr. Nils Köbler,
Ministerialbeamter, Stadtverordneter der
Stadt Frankfurt am Main

Karlheinz Leister, Kfz-Mechaniker (bis 31.12.2019)

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

Bernhard Maier, Konzeptioner,
Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main
(ab 14.08.2019)

Stefan Majer,
Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Iris Marquardt, kaufmännische Angestellte

Elke Sautner,
Angestellte, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Manuel Stock, Fraktionsgeschäftsführer, Stadtverordneter
der Stadt Frankfurt am Main (bis 14.02.2019)

Claus Tischer,
Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2019 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vorjahr T€ 4).

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 49.233.752,38 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 40.900.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 16.912,38 auf neue Rechnung vorzutragen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 von besonderer Bedeutung sind.

Aufgrund der Corona-Krise werden sich negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ergeben. Das gesamte Ausmaß der Auswirkungen ist zurzeit nicht abzuschätzen. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts – zumindest im Wohnungsbereich – nicht zu erwarten.

Frankfurt am Main, 31. März 2020

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontroll-

system und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmens-tätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 20. April 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Olav Krützfeldt
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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

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

Dem Aufsichtsrat ist nicht bekannt, dass im Geschäftsjahr 2019 Interessenkonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

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

Nach dem Ergebnis der Abschlussprüfung vermittelt der Jahresabschluss nach Kenntnisstand des Aufsichtsrates unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt nach Kenntnisstand des Aufsichtsrates 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 2019 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 49.233.752,38 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.316.840,00 EUR vorzunehmen sowie 40.900.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 16.912,38 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 20.04.2020 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 der Stadt Frankfurt am Main geprüft hat, hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates teilgenommen und dem Aufsichtsrat berichtet.

Den Geschäftsführern wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 29.06.2020 Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 erteilt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

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

Frankfurt am Main, den 29.06.2020



Peter Feldmann

Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

KONZERNABSCHLUSS
ABG FRANKFURT HOLDING

2019

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

- 71 Konzernlagebericht 2019
- 80 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019
- 82 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2019
- 83 Konzern-Kapitalflussrechnung 2019
- 84 Konzern-Eigenkapitalpiegel 2019
- 86 Konzernanhang 2019
- 98 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der gesamtwirtschaftliche Aufwärtstrend in Europa hat sich im siebten Jahr in Folge fortgesetzt. Wie sich die europäische Wirtschaft in den Jahren 2020 und 2021 unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie entwickeln wird, ist heute noch nicht absehbar.

Aber auch schon vor der Krise war aufgrund der weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Unsicherheit hoch. Dies trifft vor allem das verarbeitende Gewerbe, das zudem auch noch vor tiefgreifenden Veränderungen steht.

Vor diesem Hintergrund könnte der europäischen Wirtschaft eine längere Phase mit gedämpftem Wachstum und geringer Inflation bevorstehen.

Die Inflation im Euroraum hat sich in 2019 verlangsamt. Dazu beigetragen haben weiter sinkende Energiepreise, insbesondere Öl, und der Umstand, dass die Unternehmen die höheren Lohnkosten zuletzt vorwiegend aus ihren Margen bestritten haben.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist weiterhin expansiv ausgerichtet, weil der Preisanstieg in 2019 mit 1,2 % weiter unter der Zielvorgabe von 2,0 % liegt.

Der Beschluss, die Anleihekäufe monatlich zu halbieren und Ende 2019 einzustellen, wurde als erstes Anzeichen für eine Veränderung der expansiven Geldpolitik und damit auch für ein Ende der Niedrigzinspolitik gewertet. Spekulationen über die ersten Zinssatzerhöhungen Ende 2019 wurden aber von der Europäischen Zentralbank nicht bestätigt.

In der Bundesrepublik Deutschland wird die konjunkturelle Entwicklung - nach den bisher vorliegenden Zahlen - lediglich nur noch um 0,6 % (2018: + 1,5 %) steigen und liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 %).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung war der Rückgang im produktiven Gewerbe (- 3,6 %) und die schwache Automobilindustrie, die andererseits durch positive Beiträge aus dem Dienstleistungssektor und insbesondere durch das Baugewerbe kompensiert wurde.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 % über dem Vorjahr, während die des Staates um 2,5 % stiegen. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus, als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 %. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich (2,7 %). Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur 0,4 %.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) war im Jahresvergleich 2019/2018 sogar rückläufig (- 1,7 %). Ursächlich ist die schwache Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 1,1 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In 2019 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 bzw. 308,6 Mrd. Euro in den beiden Vorjahren).

Das Bauvolumen hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. + 8,7 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 % gegenüber dem Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand, davor 77,7 Mrd. bzw. 153,1 Mrd. Euro. Der öffentliche Bau legte um 11,2 % und der Wirtschaftsbau um 7,4 % zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. von rund 459 Mrd. Euro gerechnet,

2021 mit 485 Mrd. Euro (+ 6,6 %). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 4,1 % bzw. gut 3,0 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse, wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2020 bzw. 2021 wird mit einem weiteren Preisanstieg zwischen 4 % und 5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2019 rd. 360.600 Wohnungen genehmigt, was einen Anstieg gegenüber 2018 um rd. 13.800 Wohnungen oder rd. + 4,0 % ergibt. Die Zahl der Genehmigungen liegt damit weiter auf hohem Niveau. In neu zu errichtenden Wohngebäuden ergab sich ein Zuwachs in Höhe von 3,0 % bzw. rd. 8.900 Wohnungen. Der Anstieg ist wie schon im Vorjahr auf die Zunahme von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen (+ 4,6 % bzw. rd. 8.300 Wohnungen). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergaben sich etwas geringere Zuwächse (+ 1,2 % bzw. + 2,6 %). Die Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude sanken ge-

genüber dem Vorjahreszeitraum gemessen am umbauten Raum um - 1,1 %. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden ergab sich dagegen ein Anstieg um + 4,4 %.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen.

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Weiterhin gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2020 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2019 mit 310.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2018 = 285.900 / 2017 = 284.800 / 2016 = 277.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 693.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. erhöht (+ 220.000 nach + 221.000 davor). Dies ist der geringste Bevölkerungszuwachs seit 2012. Bevölkerungsrückgänge gab es zuletzt ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 150.000).

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich Ende 2018 auf 12,2 % (davor 11,7 %). Die Zahl deutscher Staatsbürger sank im Vergleich zum Vorjahr um

0,3 %, die der ausländischen Mitbürger stieg um 4,2 %.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Privathaushalte letztlich die maßgebliche Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg diese Zahl um 3,7 % auf 41,4 Mio., während die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um 1,8 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt zur Zeit 1,99 Personen.

Auch der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 31.12.2019 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 758.574 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einer Zunahme von 10.726 Personen (+ 1,43 %) innerhalb eines Jahres. Der Ausländeranteil beträgt rund 30 % und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Wie sich die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren darstellt - auch unter Berücksichtigung des Brexits - bleibt abzuwarten. Berechnungen gehen davon aus, dass spätestens am Ende des Jahrzehnts die Stadt Frankfurt am Main 800.000 Einwohner haben wird.

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen. Dies ist auch an den geringen Leerständen und der einhergehenden Fluktuation erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat der ABG-Konzern ein Investitionsvolumen für die Jahre 2020 bis 2024 von rund € 2,4 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.

Diese geplanten Investitionen des ABG-Konzerns sind nur über die Aufnahme von Fremdmitteln möglich. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürfte aufgrund der Bonität des Konzerns zu keinem Problem führen.

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

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Der vom Konzern am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 52.924 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.321.222 m², 943 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 34.848 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Am 31. Dezember 2019 standen 613 Wohnungen mit 43.534 m² insbesondere aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,2 % (Vorjahr 1,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet stiegen die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 0,4 Mio. auf € 6,0 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so blieb der Anteil bei 2,04 % (Vorjahr 2,02 %) nahezu konstant.

Im Bereich des Forderungsmanagements bleiben die Forderungen aus Vermietung unverändert zum Vorjahr bei € 1,6 Mio. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung betragen € 2,1 Mio. (Vorjahr € 1,2 Mio.).

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 126,2 Mio. (Vorjahr € 117,4 Mio.) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (ABG) wickelt für folgende Tochterunternehmen das komplette operative Geschäft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ab:

Hellerhof GmbH

Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag 6.341 Wohnungen, 1.394 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 42 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 36 % preis- und belegungsgebunden.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.871 Wohnungen sowie 463 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 22,1 % des Wohnungsbestandes sind preis- und belegungsgebunden.

ABG Poststraße GmbH & Co. KG

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

Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

Die Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG ist Eigentümerin von 102 eigenen Wohneinheiten, drei Gewerbeobjekten mit 181 Kfz-Stellplätzen in Frankfurt am Main. Darüber hinaus hat sie 63 Eigentumswohnungen mit 63 Kfz-Stellplätzen errichtet und bereits im Geschäftsjahr 2018 an die Erwerber übergeben.

ABG Riedberg GmbH & Co. KG

Die ABG Riedberg GmbH & Co. KG ist Eigentümerin von 97 eigenen Wohneinheiten, vier Gewerbeobjekten mit 204 Kfz-Stellplätzen in Frankfurt am Main. Die Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgte wie geplant 2019.

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

Darüber hinaus gehören zum Konsolidierungskreis insbesondere folgende weitere Gesellschaften:

SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in 39 größtenteils zum Bestand der ABG gehörenden Bürgergemeinschaftshäusern und ähnlichen Einrichtungen. Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 109 Arbeitnehmer*innen.

WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet nach der Vorgabe der ABG aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages 14.882 eigene Wohnungen und Wohnheimplätze, 164 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 5.056 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 14.882 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 53 % preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 98 Arbeitnehmer*innen. Ab dem 1. Januar 2020 erfolgt die Abwicklung des kompletten operativen

Geschäfts auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die ABG. Die Mitarbeiter*innen werden an die ABG abgestellt.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) bewirtschaftet und betreut nach der Vorgabe der ABG aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages 5.731 eigene und 285 Wohneinheiten Dritter, 398 Gewerbeobjekte und 1.866 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG. Die FAAG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 119 Arbeitnehmer*innen. Ab dem 1. Januar 2020 erfolgt die Bewirtschaftung des Liegenschaftsbestandes der FAAG durch die ABG auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die bisher in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter*innen werden an die ABG abgestellt.

Tochterunternehmen der FAAG sind:

- Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. (PBG)
Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Im Jahresdurchschnitt waren 42 Arbeitnehmer*innen beschäftigt.
- FAAG Technik GmbH
Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen insbesondere in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen, Tiefbau und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die FAAG Technik GmbH 125 Arbeitnehmer*innen.
- ABG Projekte GmbH
Die Gesellschaft erbringt Projektmanagementleistungen für den Konzernverbund. Darüber hinaus übernimmt sie auch den Vertrieb von Eigentumswohnungen innerhalb des Konzernverbundes und für Dritte. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 16 Arbeitnehmer*innen.

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

3. INVESTITIONEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 719 Neubauwohnungen mit 531 Stellplätzen sowie neun gewerbliche und sonstige Objekte fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 223,1 Mio. (Vorjahr € 226,1 Mio.). Demgegenüber wurden zwei Einfamilienhäuser und drei Wohnungen veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 2,4 Mrd. für Neubau- bzw. Bauträgermaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 5.647 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 3.282 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen.

4. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 5,1 Mio. auf € 506,4 Mio. gesunken. Der Rückgang resultiert insbesondere aus dem Wegfall der Erlöse für Verkaufsgrundstücke, der die höheren Erlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB überkompensiert.

Das Betriebsergebnis hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von € 162,7 Mio. im Vorjahr auf € 117,0 Mio. vermindert. Ursächlich hierfür waren trotz gesteigerter Gesamtleistung (Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen) vor allem geringere sonstige betriebliche Erträge aufgrund des Wegfalls der letztjährigen Erträge aus Anlagenverkäufen.

Das Finanzergebnis blieb mit € -23,4 Mio erneut nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Der Ertragsteueraufwand ist um € 1,7 Mio. auf € 24,6 Mio. gesunken.

Der Konzernjahresüberschuss hat sich insbesondere aufgrund der zuvor genannten Effekte insgesamt um € 44,0 Mio. auf € 68,7 Mio. verringert. Im Vergleich zur Prognose haben sich insbesondere höhere sonstige betriebliche Erträge (u. a. aus Rückstellungsaufösungen) positiv ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 6,5 % (Vorjahr 11,7 %).



5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	2.513,1	87,8	2.349,6	87,5
Umlaufvermögen	344,4	12,0	332,5	12,3
Rechnungsabgrenzungsposten	4,5	0,2	4,2	0,2
	2.862,0	100,0	2.686,3	100,0

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 1.170,9 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses und unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung um € 59,8 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 2,9 Mrd. ergibt sich eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 39,3 % (Vorjahr 39,6 %).

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 46,6 % (Vorjahr 47,3 %) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristige zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 99,3 % (Vorjahr 98,3 %).

6. FINANZLAGE

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 142,4 Mio. und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 105,3 Mio. sowie Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 249,6 Mio. um € 1,9 Mio. auf € 158,3 Mio. zum 31. Dezember 2019 gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um den – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen – planmäßigen Kapitaldienst für Kredite im Geschäftsjahr 2019 zu bestreiten. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit hat sich aufgrund gesteigener Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Bei dem starken Anstieg ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Vorjahr hohe Einzahlungen aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien und aus der Rückführung von kurzfristigen Finanzmittelanlagen enthalten waren.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ist auf eine höhere Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2019 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 9. August 2019 wurde der Muttergesellschaft von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren auch die Notenbankfähigkeit bestätigt.

7. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden. In den letzten Jahren wurden im ABG-Konzern bereits rd. 4.000 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert.

Auch die Möglichkeit des kostengünstigen Bauens und die damit verbundenen niedrigeren Grundmieten wird vom ABG-Konzern verfolgt bzw. bereits umgesetzt.

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

Darüber hinaus werden über das Gemeinschaftsunternehmen ABGnova GmbH u. a. weitergehende Konzepte

im Bereich Energieeffizienz entwickelt.

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

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr 2019 gestiegen. Am 31. Dezember 2019 waren 797 Arbeitnehmer*innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 780). Zudem befinden sich zum Bilanzstichtag 18 Mitarbeiter*innen in Ausbildung (Vorjahr 18).

8. GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020 festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 0 % festgelegt, ebenfalls mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020, da die derzeitigen Geschäftsführer bis 2021 bestellt sind. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2019 42,9 %.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung bleibt es bei einer Zielgröße für den Frauenanteil von 20 %, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der festgelegten Erreichungsfrist (31. Dezember 2019) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2019 18 Personen, davon sieben Frauen (entspricht 39 %). Die festgelegte Zielgröße von 40 % wurde daher nahezu erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 40 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2020.

III. AUSBLICK

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind Aufwendungen im Jahr 2020 auf gleichem Niveau wie im Geschäftsjahr 2019 geplant.

Für die Jahre 2020 und 2021 werden im Konzern nach der bisherigen Planung jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 85,9 Mio. bzw. € 98,3 Mio. erwartet.

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

Durch die Corona-Krise werden sich im Geschäftsjahr 2020 negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage ergeben. Insbesondere bei der Vermietung der Saalbauten sowie dem Betrieb der Parkhäuser sind bedeutende Umsatzeinbußen zu erwarten. Dies führt zu geringeren Umsatzerlösen. Ferner können auch Mietstundungen und höhere Mietausfälle zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Das gesamte Ausmaß der Krise ist zurzeit noch nicht absehbar. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts im Wohnungsbereich nicht zu erwarten.

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

IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

Durch ein zentrales Forderungsmanagement wird den Risiken steigender Ausfälle von Mietforderungen durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen entgegengewirkt, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns ergeben werden. Durch die Corona-Krise ist allerdings zumindest vorübergehend mit einem Anstieg von Forderungsausfällen zu rechnen.

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

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten durch Erstellung von energieeffizienten Gebäuden (insbesondere Passivhäusern) Rechnung getragen.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, steht der Konzern ständig in Verhandlungen über den Ankauf von mehreren Grundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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 2020 bis 2024 wider, die von einem stetigen Wachstum des Konzerns ausgehen.

Einige der im Lagebericht gemachten Angaben enthalten zukunftsbezogene Aussagen. Diese wurden auf Grundlage unserer Erwartungen und Einschätzungen über zukünftige, uns betreffende Ereignisse formuliert. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse abweichen oder schlechter als beschrieben ausfallen.

Frankfurt am Main, 30. April 2020

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

KONZERNBILANZ

ABG FRANKFURT HOLDING

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	966.883,48	766.660,84
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.983.224.601,41	1.811.832.366,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	156.546.611,83	158.021.489,54
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.697.826,97	20.845.910,87
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,39	397.010,06
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.238.807,00	5.599.049,00
6. Technische Anlagen	3.903.808,00	4.214.682,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.362.910,26	5.148.388,38
8. Anlagen im Bau	309.474.119,38	320.497.991,09
9. Bauvorbereitungskosten	7.292.442,10	12.384.454,03
10. Geleistete Anzahlungen	3.100.799,91	3.062.948,93
	2.496.213.607,25	2.342.004.290,55
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	196.568,88	166.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.150.000,00	500.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.413.957,28	1.785.702,09
4. Beteiligungen	1.386.593,12	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.288.000,00	2.588.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	483.296,75	402.839,66
	15.918.416,03	6.829.703,75
	2.513.098.906,76	2.349.600.655,14
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.213.421,92	12.142.398,86
2. Unfertige Leistungen	119.166.381,18	113.073.431,05
3. Andere Vorräte	82.886,91	89.619,29
	135.462.690,01	125.305.449,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.552.092,37	1.592.434,68
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.047.114,82	3.703.860,12
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	412.918,42	362.866,34
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.795.470,63	5.793.464,51
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	92.725,99	211.948,71
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.570,00	1.030.289,21
7. Forderungen gegen Gesellschafter	97.494.924,07	145.040.928,62
8. Sonstige Vermögensgegenstände	40.124.309,86	32.280.252,82
	146.531.126,16	190.016.045,01
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	62.401.866,34	17.160.345,07
	344.395.682,51	332.481.839,28
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.510.385,10	4.176.680,59
	2.862.004.974,37	2.686.259.175,01
TREUHANDVERMÖGEN	187.476.971,09	177.945.942,10

PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
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	806.524.117,70	713.524.117,70
IV. Konzernbilanzgewinn	159.034.815,09	191.723.167,91
V. Anteile anderer Gesellschafter	7.290.169,88	7.859.671,85
	1.123.420.851,48	1.063.678.706,27
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		
	47.442.899,80	47.442.899,80
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.912.508,00	19.698.815,00
2. Steuerrückstellungen	10.431.779,79	11.003.457,19
3. Sonstige Rückstellungen	51.116.069,00	47.264.393,05
	81.460.356,79	77.966.665,24
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	862.829.348,49	738.249.645,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	504.288.482,23	497.239.751,55
3. Erhaltene Anzahlungen	137.941.290,70	134.218.878,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.480.844,26	7.524.617,72
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	47.731,97	42.713,14
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.359.021,97	89.477.583,76
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.938,39	0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.980,06	26.107,20
9. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09	250.349,09
10. Sonstige Verbindlichkeiten	5.421.272,77	16.687.532,97
	1.593.686.259,93	1.483.717.179,40
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	15.994.606,37	13.453.724,30
	2.862.004.974,37	2.686.259.175,01
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	187.476.971,09	177.945.942,10

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2019

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	491.056.741,44	473.729.088,89
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	23.718.726,84
c) aus Betreuungstätigkeit	945.687,19	941.919,31
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.357.067,10	13.070.949,42
	506.359.495,73	511.460.684,46
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	10.163.973,19	-7.031.900,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.275.912,58	7.570.210,19
4. Sonstige betriebliche Erträge	17.332.784,58	54.263.061,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	267.535.952,35	253.816.874,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.800.487,03	4.871.361,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.267.961,97	2.664.512,36
	274.604.401,35	261.352.748,73
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	46.363.393,27	45.526.898,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	14.301.271,34	13.653.028,43
	60.664.664,61	59.179.926,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	68.403.915,49	64.577.223,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.411.518,73	18.496.823,78
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-371.744,81	295.108,70
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	140.904,75	51.802,83
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	435.273,80	477.190,33
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23.653.488,34	24.439.814,81
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24.593.162,81	26.313.939,41
14. Ergebnis nach Steuern	69.005.448,49	112.725.680,94
15. Sonstige Steuern	296.849,63	23.817,28
16. Konzernjahresüberschuss	68.708.598,86	112.701.863,66
17. Gewinnvortrag	90.452.180,20	79.432.017,37
18. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	125.963,97	410.713,12
19. Konzernbilanzgewinn	159.034.815,09	191.723.167,91

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2019

	2019	2018
	€	€
Konzernjahresüberschuss	68.708.598,86	112.701.863,66
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	68.403.915,49	64.577.223,32
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	3.458.366,95	3.547.544,65
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	371.744,81	-295.108,70
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.067.941,53	-42.639.730,53
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.672.913,04	1.249.506,42
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-15.204.699,45	6.627.428,92
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	23.077.309,79	23.910.821,65
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	24.593.162,81	26.313.939,41
Ertragsteuerzahlungen	-25.315.651,96	-29.461.517,45
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	142.351.892,73	166.531.971,35
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.941.829,89	47.087.955,66
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-242.059.684,31	-227.966.777,02
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-480.266,48	-208.593,21
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	29.542,91	26.652,10
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9.490.000,00	-2.057.947,16
Erhaltene Zinsen	461.703,80	516.260,91
Erhaltene Dividenden	0,00	3.500.000,00
Einzahlungen aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0,00	50.000.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-249.596.874,19	-129.102.448,72
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.403,80	-111.403,80
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	-541.562,11	-280.889,66
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-8.316.840,00	-8.316.840,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	192.525.463,58	63.719.702,78
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-60.851.379,41	-55.897.943,34
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	5.727.441,00	4.910.495,79
Gezahlte Zinsen (-)	-23.092.136,97	-23.907.280,66
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	105.339.582,29	-19.884.158,89
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.905.399,17	17.545.363,74
Finanzmittelfonds am 1. Januar	160.160.345,07	142.614.981,33
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	158.254.945,90	160.160.345,07
ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS	2019	2018
	€	€
Liquide Mittel	62.401.866,34	17.160.345,07
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	95.853.079,56	143.000.000,00
	158.254.945,90	160.160.345,07

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

für das Geschäftsjahr 2019

Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen		
		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklagen
	€	€	€	€
Stand am 1. Januar 2018	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	642.642.494,55
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	48.700.000,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2018/ 1. Januar 2019	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	691.342.494,55
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	93.000.000,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2019	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	784.342.494,55

			Konzern-	Summe	Nicht	Konzern-
	Summe	Summe	bilanzgewinn		beherrschende	eigenkapital
	Summe	Summe			Anteile	
	€	€	€	€	€	€
664.824.117,70	712.863.636,51	136.562.976,15	951.958.842,66	7.625.831,75	959.584.674,41	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-8.316.840,00	-8.316.840,00	0,00	-8.316.840,00	
48.700.000,00	48.700.000,00	-48.700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-111.403,80	-111.403,80	
0,00	0,00	-313.229,12	-313.229,12	414.845,79	101.616,67	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-100.198,98	-100.198,98	-181.005,69	-281.204,67	
0,00	0,00	112.590.459,86	112.590.459,86	111.403,80	112.701.863,66	
713.524.117,70	761.563.636,51	191.723.167,91	1.055.819.034,42	7.859.671,85	1.063.678.706,27	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-8.316.840,00	-8.316.840,00	0,00	-8.316.840,00	
93.000.000,00	93.000.000,00	-93.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-111.403,80	-111.403,80	
0,00	0,00	60.560,21	60.560,21	-57.207,95	3.352,26	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-29.267,89	-29.267,89	-512.294,22	-541.562,11	
0,00	0,00	68.597.194,86	68.597.194,86	111.404,00	68.708.598,86	
806.524.117,70	854.563.636,51	159.034.815,09	1.116.130.681,60	7.290.169,88	1.123.420.851,48	

KONZERNANHANG 2019

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334)“, die zuletzt durch Verordnung vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 42397.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 11 (Vj. 12) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (nachfolgend „ABG“ genannt) unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (nachfolgend kurz „FAAG“ genannt) als Tochterunternehmen der ABG ist ihrerseits Mutterunternehmen. Die FAAG hat von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB Gebrauch gemacht und wie im Vorjahr keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 erstellt.

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

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

Zum 31. Dezember 2019 ist die ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main infolge des Ausscheidens der Komplementärin auf die ABG angewachsen. Die ABG hat dabei die Buchwerte der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden fortgeführt.

Eine detaillierte Übersicht über die participationsstruktur ist als Anlage zum Anhang beigefügt. Diese Übersicht enthält auch die Angaben zu Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung weder vollkonsolidiert noch nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden. Diese Gesellschaften haben keine aktive oder nur geringe Geschäftstätigkeit und tragen sowohl einzeln als auch in Summe von Umsatz, Eigenkapital und Jahresergebnis weniger als fünf Prozent zum Summenabschluss des Konzerns bei.

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

- Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main
- ABGnova GmbH, Frankfurt am Main
- Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main
- TG Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main

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

- Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden
- EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH, Wiesbaden
- Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

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 wurde das anteilige Eigenkapital der Tochterunternehmen mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung verrechnet. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile an der Hellerhof GmbH im

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

Die **Equity-Bilanzierung** erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 HGB. Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Jahresabschlüsse 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 aus Wesentlichkeitsgründen keine Zwischenergebniseliminierung vorgenommen.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den **Stichtag** des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2019, erstellt.

Für die bestehenden Minderheitenanteile anderer Gesellschafter an den vollkonsolidierten Unternehmen wurde ein **Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter** gebildet.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Konzernabschluss erfolgt die Bilanzierung latenter Steuern durch eine Gesamtdifferenzenbetrachtung für den Konzern (§ 306 HGB). Insgesamt besteht ein Überhang aktiver latenter Steuern. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB i.V.m. § 298 HGB in der Bilanz nicht angesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird seit dem Geschäftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 nicht übersteigen.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und **Beteiligungen** sind zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Der Ansatz der Ausleihungen an verbundene Unternehmen, der

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie der **sonstigen Ausleihungen** erfolgte zum Nennwert.

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

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

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Ver-

pflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,71 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2019 T€ 1.438.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt im Jahr 2019 T€ 41.297. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung des jeweiligen Konzernunternehmens gegenüber seinen Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Konzernunternehmen bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Ertragsteuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist und betreffen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Dabei wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung berücksichtigt. Darüber hinaus wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vorgenommen. Die Abzinsung erfolgt je nach Restlaufzeit fristadäquat mit den Zinssätzen, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben werden. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2019 nicht anzusetzen.

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

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

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANGABEN ZUR BILANZ

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 101.166) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 17.998) ausgewiesen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 183 (Vj. T€ 228)
- Sonstige Vermögensgegenstände T€ 0 (Vj. T€ 0)

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main sowie gegenüber der Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i. H. v. T€ 97.495 (Vj. T€ 145.041) betreffen unverändert überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Sicherheiten an Lieferanten, Forderungen aus gewährten Zuschüssen, Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen, Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 52 (Vorjahr T€ 62) enthalten.

EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden vom Mutterunternehmen T€ 8.317 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

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

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Gewährleistung	3.453	3.816
Noch anfallende Baukosten	17.699	18.517
Instandhaltung	2.705	2.221
Betriebskosten	19.613	15.298
Personalbezogene		
Verwaltungsaufwendungen	6.520	6.296
Andere	1.126	1.116
	51.116	47.264

VERBINDLICHKEITEN

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 781.766.217,49 (Vorjahr € 735.044.672,47) durch Grundpfandrechte und durch Forderungsabtretungen gesichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 300.532.693,01 (Vorjahr € 292.390.387,64) durch Grundpfandrechte gesichert.

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

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Lieferungen und Leistungen gegenüber der Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.321.149,21 (Vorjahr € 12.773.685,64) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 10.755,51 (Vorjahr € 6.806,25).

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

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Forderungen aus		
Vermietung	94.257,20	29.012,94
Betreuungstätigkeit	395.032,52	345.264,27
anderen Lieferungen und Leistungen	1.686.016,28	1.993.588,41
Sonstige Vermögensgegenstände	7.552.927,56	953.675,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	293.643.914,54	284.880.255,74
Erhaltene Anzahlungen	5.602.272,15	6.821.045,82
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	34.635,92	328.324,39
Lieferungen und Leistungen	1.091.726,58	999.007,68
Sonstige Verbindlichkeiten	809.336,86	705.967,50

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 391.528 (Vj. T€ 376.283), Umlagen und Gebühren von T€ 98.483 (Vj. T€ 96.498), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 122 (Vj. T€ 87) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 762 (Vj. T€ 715).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 1.300 (Vj. T€ 42.662), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 3.036 (Vj. T€ 3.725), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 1.102 (Vj. T€ 326), Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von T€ 278 (Vj. T€ 191), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 2.821 (Vj. T€ 2.518), Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatzleistungen von T€ 6.025 (Vj. T€ 2.842) sowie Zuschüsse von T€ 481 (Vj. T€ 715) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 17.333 (Vj. T€ 47.127).

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

	2019 T€	2018 T€
Betriebskosten	115.219	109.935
Instandhaltung	126.237	117.426
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.080	26.456
	267.536	253.817

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

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** innerhalb des Personalaufwands belaufen sich auf € 5.602.266,42 (Vj. € 5.336.015,90).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 2.320 (Vj. T€ 2.112). Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 275 (Vj. T€ 45).

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** betrifft Zuschreibungen auf Beteiligungen an der ABG-nova GmbH und an der Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH sowie Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert der CP Campus Projekte GmbH und der Merton Wohnprojekt GmbH.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 607 (Vj. T€ 675) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer sowie periodenfremde Erträge.

Im Konzern besteht insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens sowie aus unterschiedlichen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei den Rückstellungen ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB i.V.m. § 298 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde zu legen.

Die **sonstigen Steuern** betreffen im Wesentlichen Grunderwerbsteuern im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an Personengesellschaften. Hierin enthalten sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 150 (Vj. T€ 1).

ERGÄNZENDE ANGABEN

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

	31.12. 2019 T€	31.12. 2018 T€
Neubauten und Modernisierung	222.614	266.357
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	6.069	8.300
Mietkosten p.a.	12.429	13.064
Verpflichtungen aus Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	47.498	66.784
Summe	288.610	354.505

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2019 in Höhe von T€ 6.269 (Vj. T€ 7.669).

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

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 187.476.971,09 (Vj. € 177.945.942,10) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bau-

vorhaben in Höhe von € 129.730.394,12 (Vorjahr € 123.638.451,20),

- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 401.934,13 (Vorjahr € 235.010,70),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 57.344.642,84 (Vorjahr € 54.072.480,20).

Im Geschäftsjahr 2019 waren im Konzern unverändert durchschnittlich 795 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 679 vollzeit- und 116 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 180 (Vj. T€ 181) und für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 7 (Vj. T€ 7).

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 593 (Vj. T€ 532). Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 5.615 (Vj. T€ 5.476) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2019 Pensionszahlungen von T€ 75 (Vj. T€ 67) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2019 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vj. T€ 4).

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 49.233.752,38 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 40.900.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 16.912,38 auf neue Rechnung vorzutragen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 von besonderer Bedeutung sind.

Aufgrund der Corona-Krise werden sich negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ergeben. Das gesamte Ausmaß der Auswirkungen ist zurzeit nicht genau abzuschätzen. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts – zumindest im Wohnungsbereich – nicht zu erwarten.

Frankfurt am Main, 30. April 2020

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2019 €
	Stand 01.01.2019 €	Zugang €	Zugang aus der Equity- Bewertung €	Abgang €	Umbuchung (+)(-) €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.659.268,44	480.266,48	0,00	38.025,13	0,00	10.101.509,79
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	3.255.764.991,97	65.563.930,47	0,00	786.517,10	163.473.530,91	3.484.015.936,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	439.952.725,69	2.943.892,50	0,00	0,00	4.091.252,42	446.987.870,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.968.618,37	958.840,49	0,00	18.710,79	-88.213,60	24.820.534,47
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	397.010,35	0,00	0,00	0,00	-25.329,67	371.680,68
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.538.119,95	0,00	0,00	0,00	0,00	13.538.119,95
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.799.912,66	56.531,73	0,00	3.843,11	0,00	11.852.601,28
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.376.207,98	1.627.519,72	0,00	1.713.867,09	197.528,91	30.487.389,52
8. Anlagen im Bau	320.497.991,09	147.089.097,93	0,00	211.990,54	-157.900.979,10	309.474.119,38
9. Bauvorbereitungskosten	12.384.454,03	4.929.412,89	0,00	273.634,95	-9.747.789,87	7.292.442,10
10. Geleistete Anzahlungen	3.062.948,93	37.850,98	0,00	0,00	0,00	3.100.799,91
	4.111.742.981,02	223.207.076,71	0,00	3.008.563,58	0,00	4.331.941.494,15
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	166.568,88	30.000,00	0,00	0,00	0,00	196.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	500.000,00	2.650.000,00	0,00	0,00	0,00	3.150.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	7.734.848,59	0,00	30.366,39	0,00	0,00	7.765.214,98
4. Beteiligungen	1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.588.000,00	6.700.000,00	0,00	0,00	0,00	9.288.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	402.839,66	110.000,00	0,00	29.542,91	0,00	483.296,75
	12.778.850,25	9.490.000,00	30.366,39	29.542,91	0,00	22.269.673,73
Anlagevermögen	4.134.181.099,71	233.177.343,19	30.366,39	3.076.131,62	0,00	4.364.312.677,67

Abschreibungen				Buchwert		
Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand	Stand	Stand
01.01.2019			(+)(-)	31.12.2019	31.12.2019	Vorjahr
€	€	€	€	€	€	€
8.892.607,60	280.043,84	38.025,13	0,00	9.134.626,31	966.883,48	766.660,84
1.443.932.625,32	57.331.210,11	472.500,59	0,00	1.500.791.334,84	1.983.224.601,41	1.811.832.366,65
281.931.236,15	8.510.022,63	0,00	0,00	290.441.258,78	156.546.611,83	158.021.489,54
3.122.707,50	0,00	0,00	0,00	3.122.707,50	21.697.826,97	20.845.910,87
0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	371.680,39	397.010,06
7.939.070,95	360.242,00	0,00	0,00	8.299.312,95	5.238.807,00	5.599.049,00
7.585.230,66	367.405,73	3.843,11	0,00	7.948.793,28	3.903.808,00	4.214.682,00
25.227.819,60	1.554.991,18	1.658.331,52	0,00	25.124.479,26	5.362.910,26	5.148.388,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309.474.119,38	320.497.991,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.292.442,10	12.384.454,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100.799,91	3.062.948,93
1.769.738.690,47	68.123.871,65	2.134.675,22	0,00	1.835.727.886,90	2.496.213.607,25	2.342.004.290,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.568,88	166.568,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.150.000,00	500.000,00
5.949.146,50	402.111,20	0,00	0,00	6.351.257,70	1.413.957,28	1.785.702,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12	1.386.593,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.288.000,00	2.588.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483.296,75	402.839,66
5.949.146,50	402.111,20	0,00	0,00	6.351.257,70	15.918.416,03	6.829.703,75
1.784.580.444,57	68.806.026,69	2.172.700,35	0,00	1.851.213.770,91	2.513.098.906,76	2.349.600.655,14

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten (in Klammern jeweils Vorjahr)	Summe der Verbindlichkeiten €	Restlaufzeit		
		≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	862.829.348,49 (738.249.645,63)	54.256.749,21 (47.484.031,20)	808.572.599,28 (690.765.614,43)	613.099.660,89 (515.752.667,96)
gegenüber anderen Kreditgebern	504.288.482,23 (497.239.751,55)	9.222.662,08 (9.231.732,29)	495.065.820,15 (488.008.019,26)	448.643.482,23 (446.587.595,73)
Erhaltene Anzahlungen	137.941.290,70 (134.218.878,34)	137.941.290,70 (134.218.878,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	7.480.844,26 (7.524.617,72)	7.480.844,26 (7.524.617,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	47.731,97 (42.713,14)	47.731,97 (42.713,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	75.359.021,97 (89.477.583,76)	75.359.021,97 (89.477.583,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	33.938,39 (0,00)	33.938,39 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.980,06 (26.107,20)	33.980,06 (26.107,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern	250.349,09 (250.349,09)	250.349,09 (250.349,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.421.272,77 (16.687.532,97)	5.421.272,77 (16.687.532,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.593.686.259,93 (1.483.717.179,40)	290.047.840,50 (304.943.545,71)	1.303.638.419,43 (1.178.773.633,69)	1.061.743.143,12 (962.340.263,69)

KONSOLIDIERUNGSKREIS

ZUM KONZERNABSCHLUSS 31.12.2019

Name und Sitz		Höhe des Anteils am Kapital	Eigen- kapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres	Stichtag der vorliegenden Information	Anteils- eigner
		%	T€	T€		
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	86,83	101.397	11.490	31.12.19	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	105.545	32.734	31.12.19	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	30.634	2.279	31.12.19	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,81	116.367	249	31.12.19	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	931	-134	31.12.19	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	10	243	31.12.19	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-2.533	-1.339	31.12.19	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	-1.160	31.12.19	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26	1.505	31.12.19	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000	2.480	31.12.19	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25	62	31.12.19	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	10	-6	31.12.19	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	9	-6	31.12.19	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	28	1	31.12.19	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main		100,00	16	-2	31.12.19	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		89,00	-171	-124	31.12.19	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	361	48	31.12.18	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	927	-100	31.12.18	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.493	-705	31.12.18	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main		50,00	21	13	31.12.18	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion, Rhein-Main GmbH, Wiesbaden	2)	50,00	4	-18	31.12.18	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	-48	-17	31.12.18	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen						
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	432	129	31.12.18	ABG
Garagen- Bau- und Betriebs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.120	34	31.12.18	ABG 20,0 %; Hellerhof 20,0 %

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

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

****) Beherrschungsvertrag mit der ABG

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

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

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen

Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und

zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder

insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestäti-

gungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, 4. Mai 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Olav Krützfeldt
Wirtschaftsprüfer



Bild:
Jaspertstraße
Frankfurt am Main



ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

Niddastraße 107
60329 Frankfurt am Main

Tel. 069 2608-0
Fax 069 2608-277

post@abg.de
www.abg.de