

120
JAHRE

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Die ABG FRANKFURT HOLDING in Zahlen

120 Jahre ABG FRANKFURT HOLDING. Im Jubiläumsjahr 2010 konnten wir mit Stolz auf die Entwicklung des Unternehmens zurückblicken. Heute wie damals schaffen wir Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in der Stadt Frankfurt am Main. Unsere Ziele orientieren sich seit dem Gründungsjahr 1890 an den Bedürfnissen der Menschen und an der Qualität des Wohnens. Unter dem Motto „Wohnen für alle!“ engagieren wir uns im sozialen und frei finanzierten Mietwohnungsbau ebenso wie beim Bau von Eigentumswohnungen. Bei allen städtebaulichen Maßnahmen aber achten wir im Sinne der Mieter, Eigentümer und des Umweltschutzes neben der Ausstattung vor allem auf die Energieeffizienz, eine hochwertige Architektur und die soziale Mischung der Quartiere. Damit ist die ABG FRANKFURT HOLDING seit 120 Jahren aus Tradition für die Zukunft.

KENNZAHLEN 2010

der ABG FRANKFURT HOLDING (Konzern)

Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Wohnungen (Anzahl)	49.776	49.579	49.645	49.532	49.733	49.799
Sonstige Mieteinheiten (Anzahl)	28.962	29.644	29.411	30.449	30.354	28.570
Mitarbeiter (Anzahl)	874	882	879	874	713	713
Instandhaltung (T EUR)	102.559	111.572	116.335	113.427	114.444	113.763
Investitionen (T EUR)	92.158	56.974	54.806	60.205	61.179	51.867
Anlagevermögen (T EUR)	1.415.433	1.378.424	1.382.647	1.391.129	1.288.892	1.279.745
Mittel- und langfristige Fremdmittel (T EUR)	867.200	886.835	899.449	912.289	864.065	873.893
EBITDA (Mio. Euro)	126	114	112	118	92	89
Bilanzsumme (T EUR)	1.721.043	1.693.996	1.649.455	1.646.412	1.523.532	1.504.300
Konzernjahresüberschuss (T EUR)	45.747	37.585	33.816	46.499	14.223	2.205
Eigenkapital-Quote (%)	32,0	29,7	28,4	26,2	25,3	25,1
Umsatzerlöse (T EUR)	408.350	409.946	391.354	394.274	367.171	334.231

Impressum

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

Konzept und Gestaltung:

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

Text:

Andreas Mauritz, Jockgrim

Fotografie:

Seite 4 (Mitte): Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
Seite 26: FAAG;
Seite 30, 31: SAALBAU GmbH;
alle anderen Bilder Jochen Müller, Frankfurt am Main

Druck:

Schmidt & more Drucktechnik GmbH,
Ginsheim-Gustavsburg

INHALT

04	Highlights 2010
06	Vorwort der Geschäftsführung
10	Wohnen für alle! Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, im Gespräch
16	Kurzberichte ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften
18	Konzernstruktur
20	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
24	Frankfurter Aufbau AG
28	WOHNHEIM GmbH
30	SAALBAU GmbH
32	Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
34	Lagebericht
42	Bilanz
44	Gewinn- und Verlustrechnung
45	Anhang
50	Anlagenspiegel
58	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
59	Bericht des Aufsichtsrates
60	Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING Konzern
62	Konzern-Lagebericht
70	Konzern-Bilanz
72	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
73	Konzern-Anlagenspiegel
76	Konzern-Anhang
86	Konzerngesellschaften und wesentliche Beteiligungsgesellschaften
87	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

HIGH

17/02

Oberbürgermeisterin Petra Roth eröffnet im Parkhaus Börse die erste Stromtankstelle der Mainova. Für die Planung und Installation war die ABGnova GmbH verantwortlich.



12/04

Pressekonferenz zur Projektpräsentation „Mainzeile Offenbach“ mit der Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth, dem Offenbacher Oberbürgermeister Horst Schneider und Frank Junker, dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der ABG



30/04

Frank Junker, der Vorsitzende der Geschäftsführung der ABG, Planungsdezernent Edwin Schwarz und Gesundheitsdezernentin Manuela Rottmann stellen die Pläne für den Klinik- und Wohnungsneubau in Höchst vor.



LIGHTS 2010

03/07

Das Heinrich-Lübke-Siedlungsfest signalisiert den Auftakt der anstehenden Sanierungsmaßnahmen für das in den 1970er Jahren erbaute Quartier.



29/10

Stadtkämmerer Uwe Becker und der Vorsitzende der ABG, Frank Junker, lösen die erste Schraube am Brennofen der ehemaligen Naxos-Union. Die Neubebauung des Industriegeländes kann beginnen.



17/11

Richtfest für das Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel. Der Bau von 108 Passivhauswohnungen auf dem ehemaligen Diakonissenareal geht voran.



04/05

VORWORT

der Geschäftsführung

Quellen

http://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurt_%28Main%29_Hauptbahnhof

<http://www.abg-fh.de/home/homepage.htm>

http://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurt_am_Main (Kanalisation)

„Erinnerung an Frankfurt – In den Jahren 1945–1960“ von Hans-Otto Schembs, Seite 75

http://de.wikipedia.org/wiki/U-Bahn_Frankfurt

<http://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Eingemeindungenfrankfurt.png>

http://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Frankfurt_am_Main

1888

Einweihung des Hauptbahnhofs, des damals größten Bahnhofs Europas.

1890

Gründung der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (ABG). Frankfurt am Main hat rund 180.000 Einwohner.

1897

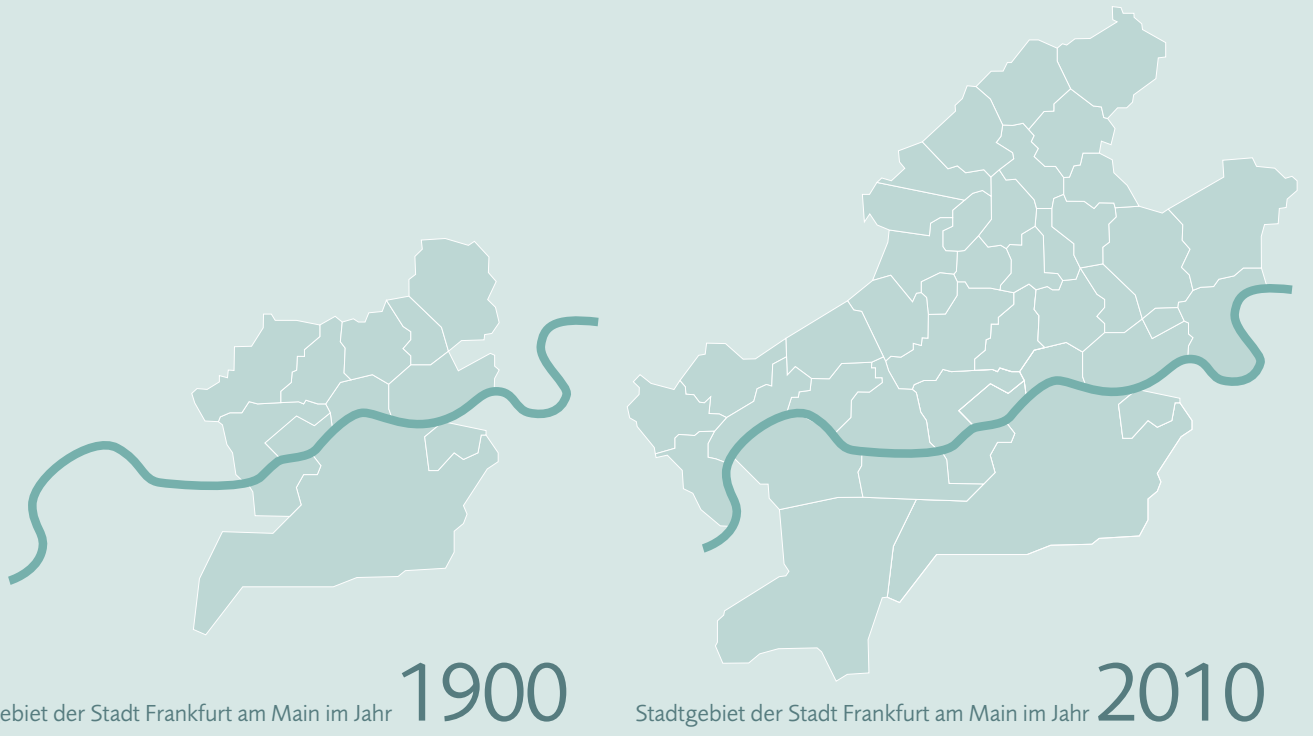
ging die erste Kläranlage in Betrieb. Frankfurt und Hamburg waren die beiden ersten Städte auf dem Kontinent, die so versuchten, die latente Seuchengefahr zu bekämpfen.

1956

Mit dem Parkhaus an der Hauptwache von 1956 hinter der Katharinenkirche, dem ersten öffentlichen Parkhaus Deutschlands, versuchte man das große Problem parkplatzsuchender Verkehrsteilnehmer zu lösen.

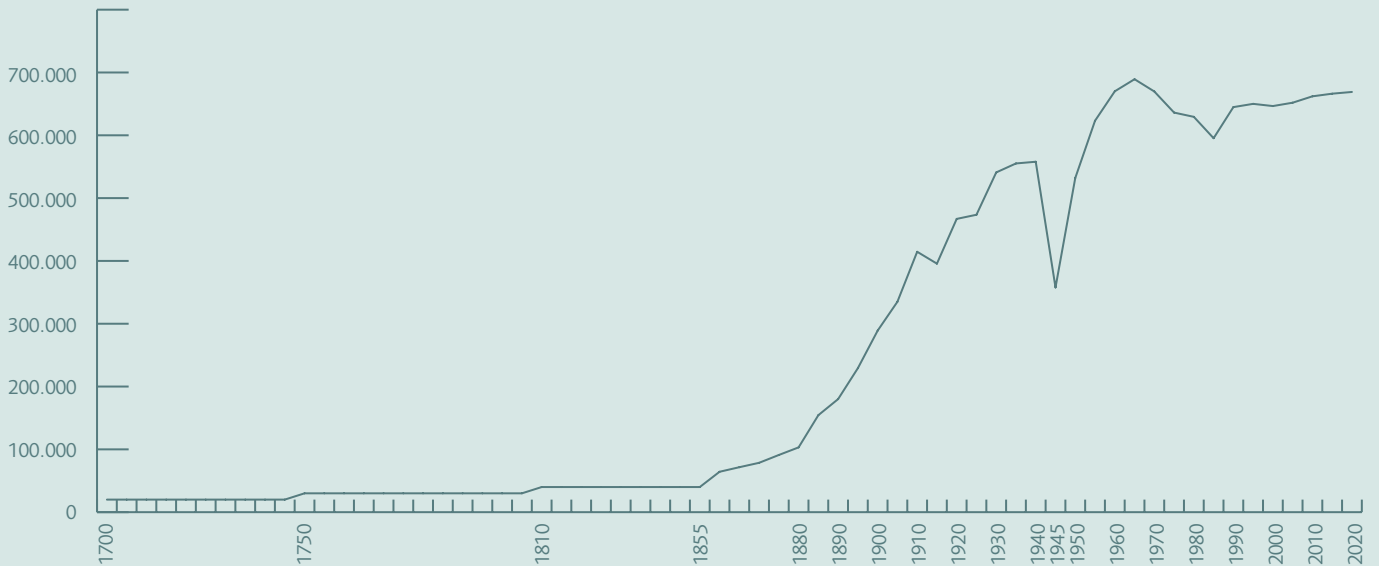
1968

Die Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH betreibt seit 1968 ein U-Bahn-Netz aus drei Strecken, die sich im Stadtzentrum kreuzen.



1700–2020

Einwohnerentwicklung der Stadt Frankfurt am Main



VORWORT

der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

die ABG FRANKFURT HOLDING hat das Geschäftsjahr 2010 wieder mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis abgeschlossen. Den operativen Gewinn in Höhe von 45,7 Millionen Euro haben wir mit der Vermietung, der Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände, mit Neubau- und Bauträgermaßnahmen sowie mit Dienstleistungen und damit nachhaltig erwirtschaftet. Durch die weitsichtige Politik der Stadt Frankfurt am Main können wir die erwirtschafteten Mittel wieder reinvestieren und damit die Stadtentwicklung weiterhin positiv beeinflussen. Denn die Rendite aus Gewinnausschüttungen ist das eine, die soziale Rendite, die ein Unternehmen wie die ABG FRANKFURT HOLDING für die Stadt erwirtschaftet, indem sie Stadtreparatur und Stadtgestaltung betreibt und sich mit ihren Projekten über das reine Anbieten von Wohnungen hinaus engagiert, ist das andere und langfristig sicher höher zu bewerten. Für die kommenden vier Jahre planen wir, mit jährlichen Investitionen von rund 250 Millionen Euro diesen erfolgreichen Kurs fortzusetzen.

Die Stadt Frankfurt am Main und mit ihr die ABG FRANKFURT HOLDING bietet Wohnraum für alle Gruppen der Bevölkerung an. Wir engagieren uns im sozialen Wohnungsbau, im Bereich der Mittelstandsförderung, im preisfreien Wohnungsbau und im Bau von Eigentumswohnungen. Außerdem schaffen wir neuen Wohnraum auch weiterhin durch Nachverdichtungen in den einzelnen Stadtteilen. Alle Neubauten der ABG FRANKFURT HOLDING werden in Passivhausbauweise realisiert und barrierefrei erschlossen. Diese besonders energieeffiziente Bauweise setzen wir in Schwanheim jetzt erstmals auch beim Bau von geförderten Sozialwohnungen ein.

Dass Frankfurt am Main heute eine prosperierende Stadt mit ausgesprochen attraktiven Wohnlagen ist, zeigt sich deutlich daran, dass immer mehr Menschen in unserer Stadt wohnen und leben wollen. Dazu haben auch wir mit hohen Investitionen in die Modernisierung und energetische Sanierung von



Frank Junker (Vorsitzender)



Hans-Jürgen Bosinger



Dr. Constantin Westphal

Wohnquartieren beigetragen. Der steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt begegnen wir mit dem Bau von zusätzlichen Wohnungen. Derzeit sind rund 1.400 Neubauwohnungen in Planung oder bereits in Bau.

In diesem Geschäftsbericht finden Sie ausführliche Informationen zu den aktuellen Projekten unseres Unternehmens. Dabei gehen wir, wie Sie sehen werden, mit unseren Angeboten über das reine Anbieten von Wohnungen hinaus. So engagieren wir uns beim Aufbau der Infrastruktur für Elektromobilität, indem wir uns bei der Errichtung von Stromtankstellen beteiligen. Auf den Dächern unserer Liegenschaften wurden Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von einem Megawatt installiert. Das Angebot an die Bürger der Stadt Frankfurt am Main, sich zu attraktiven Zinsen an der Finanzierung dieser Anlagen zu beteiligen, wurde sehr gut angenommen. Auch auf diesem Weg werden wir mit innovativen Projekten weitergehen und unseren Beitrag zu Energieeffizienz und Klimaschutz leisten.

Wir danken unseren Kunden für ihr Vertrauen und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Kreativität und ihr großes Engagement. Besonders danken wir auch dem Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main mit Oberbürgermeisterin Dr. Petra Roth an der Spitze. Ohne die Unterstützung und den Rückhalt der Politik wäre der erfolgreiche Weg der ABG FRANKFURT HOLDING nicht möglich.

Ihre Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING
Frank Junker (Vorsitzender), Hans-Jürgen Bosinger, Dr. Constantin Westphal



WOHNEN FÜR ALLE

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



Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG, im Gespräch

Herr Junker, Wohnraumversorgung war in diesem Jahr ein großes Thema in Frankfurt. Sind die Mieten noch bezahlbar? Stellen die Stadt und die ABG genügend Wohnungen zur Verfügung für Menschen mit kleinerem und mittlerem Einkommen? Wie stellt sich die ABG diesen Fragen?

Die Stadt Frankfurt am Main und mit ihr die ABG stellt Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Vom sozialen Wohnraum bis zum höherpreisigen Wohnraum, weil wir den Auftrag haben, alle Menschen in Frankfurt mit Wohnraum zu versorgen. Und deshalb heißt ja auch unser Motto „Wohnen für alle!“. Das tun wir, indem wir z. B. bezahlbaren Wohnraum aus dem Altbaubestand anbieten. Wir sagen: Die Miete ist gedeckelt mit dem Mietspiegelwert. Und das ist ein durchaus adäquater Mietpreis für ein Ballungsgebiet wie Rhein-Main und Frankfurt und damit stellen wir in nicht unerheblichem Maße bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten hier in Frankfurt dar. Und ich sage das noch deutlicher: Es gibt in Frankfurt für jeden die Möglichkeit, dass er adäquaten Wohnraum findet und auch beziehen kann. Man muss vielleicht bei den Lagekriterien ein bisschen offener sein. Es ist natürlich klar, jeder will in die Innenstadt, jeder will nach Sachsenhausen, jeder will ins Nordend, jeder will ins Westend. Das wird so nicht funktionieren. Aber Frankfurt ist eine wohnwerte und sehr vielfältige Stadt mit vielen attraktiven Stadtteilen. Und in der Stadt insgesamt ist bezahlbarer Wohnraum dargestellt und auch findbar.

Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet zählen zu den fünf Regionen in Deutschland mit dem größten Wachstum. Die Bevölkerungszahlen sprechen für sich, sie gehen nach oben. Wie reagiert die ABG auf diese verstärkte Nachfrage nach Wohnungen?

Es ist das aufgegangen, was die Stadt und auch wir seit Jahren gesagt haben: Frankfurt ist eine prosperierende Stadt, Frankfurt ist eine Wohnstadt, Frankfurt hat attraktive Wohnlagen. Dazu haben wir nicht zuletzt beigetragen, indem wir hier in massivem Umfang unsere Quartiere modernisiert und damit eben auch Stadtgestaltung betrieben haben. Die Stadt und auch wir gehen eben mit dem Druck so um, dass zusätzlich Wohnraum hier in Frankfurt gebaut wird. Ob es das Europaviertel ist, das fast komplett verkauft ist, wo sich demnächst mehrere Kräne drehen werden. Ob das der Riedberg ist, der wirklich mittlerweile gut läuft. Ob das andere Stadtteile sind, ob das Nachverdichtungen sind. Auf die Nachfrage nach Wohnraum wird reagiert, und zwar in allen Preissegmenten: im sozialen Wohnungsbau, im Bereich der Mittelstandsförderung, im Bereich preisfreier Mietwohnungsbau und im Bereich von Eigentumsmaßnahmen.



Im Neubau liegen die Mieten auch bei der ABG deutlich über dem Durchschnittswert von 7,51 Euro im Altbestand. Gefragt wird, ob die ABG nicht auch Neubauwohnungen günstiger anbieten kann. Könnte sie das?

Nein, das könnte sie nicht. Die Miete setzt sich kalkulatorisch aus zwei Faktoren zusammen, die Sie zum Teil, zum Teil aber auch nicht beeinflussen können. Ein Faktor sind die Baukosten, die können wir durch ein striktes Kostenmanagement in Maßen beeinflussen. Wir könnten außerdem Abstriche bei der Qualität und der Architektur machen, da sparen Sie aber auch nicht furchtbar viel ein. Und die andere Komponente, die können Sie gar nicht beeinflussen, das sind die Grundstückspreise. Die Grundstückspreise in Ballungsgebieten, und damit auch in Frankfurt am Main, sind hoch. Damit kommen wir im preisfreien Wohnungsbau mit halbwegs angemessenen Renditen in einen Bereich von elf Euro aufwärts je Quadratmeter. Auch hier handeln wir moderat und mit Augenmaß. Wir reizen den Spielraum, den der Markt bietet, nicht aus und bewegen uns im Marktvergleich eher im unteren Rahmen. Eine Quersubvention einzelner Bauprojekte verbietet sich, denn dadurch käme es früher oder später zu einer Schieflage im Gesamtkonzern, da so das eingesetzte Kapital vernichtet würde.

Ein wichtiges Argument für Mieter und auch Käufer sind die Energiekosten einer Wohnung. Hier setzt die ABG seit Jahren auf die Passivhaustechnologie, die zu deutlich geringeren Nebenkosten führt. Noch ist die ABG das einzige Immobilienunternehmen in Deutschland, das in diesem Stil auf das Passivhaus setzt. Können Sie diese Zurückhaltung der anderen Marktteilnehmer verstehen?

Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum man davor zurückschreckt. Im Neubau geht aus unserer Sicht kein Weg an einem Passivhaus vorbei. Die EU-Gebäuderichtlinie 2020 schreibt für die gesamte Europäische Union vor, dass Neubauten im Jahr 2020 nahezu Null-Energiehäuser sein müssen. Dies wird dahin übersetzt, dass man so in den Bereich eines Passivhauses kommt. Das machen wir hier in Frankfurt bereits seit 1999, also seit über zehn Jahren. Wir haben aufgezeigt, dass es wirtschaftlich vertretbar und umsetzbar ist. Wir haben auch gezeigt, dass das keine Objekte sind, hinter denen man sich von der Ästhetik her verstecken muss. Das sind Objekte, die sich, jedenfalls so wie wir sie bauen, nicht unterscheiden von anderen Objekten, die hier in Frankfurt oder anderen Städten neu gebaut werden. Deswegen gilt beim Neubau für uns ganz klar: Am Passivhaus führt kein Weg vorbei.



HANSA ALLEE WESTEND
Passivhausbauweise

Bei den Bestandsimmobilien, da ist die Herausforderung, alle Objekte auf ein Passivhaus zu sanieren, sicherlich sehr sportlich und so nicht umsetzbar. Aber wir haben ja mittlerweile den größten Teil unseres Bestandes energetisch optimiert. Auch damit ist ein nachhaltiger Beitrag geleistet worden, um Energieeffizienz umzusetzen, und damit eine Reduktion der Heizkosten und Senkung der Belastung für die Mieterinnen und Mieter. Diese Rechnung geht auf, das sieht man an der Nachfrage nach den Wohnungen. Es gibt Interessenten, die sagen: Ich zieh doch lieber zur ABG, da habe ich erstens mal eine kalkulierbare Miete, zweitens habe ich noch kalkulierbarere Nebenkosten und drittens leiste ich auch noch einen Beitrag zum Umweltschutz.

Sie haben mittlerweile über 1.000 Wohnungen in diesem Standard gebaut, die auch sehr gut vermarktet worden sind. Jetzt bauen Sie in Schwanheim sogar Sozialwohnungen in Passivhausbauweise

Ja, weil das kein Widerspruch ist. Wenn das Gebäude wären, die exorbitant teurer wären, dann müsste man sagen: Das muss man mal überlegen, ob man das machen kann oder ob der Fördergeber mehr Gelder ausgeben muss. Aber wir haben aufgezeigt, dass eben das gerade nicht der Fall ist. Und dann ist es natürlich konsequent, wenn man die Passivhausbauweise auch und gerade im sozialen Wohnungsbau realisiert. Da kommt ja die Einsparung dem Nutzer, der Nutzerin noch mehr zugute als im preisfreien Wohnungsbau.

Kommen wir zu den aktuellen Projekten: Mit der Heinrich-Lübke-Siedlung wird jetzt ein ganzes Quartier komplett modernisiert. Im Dezember 2010 haben mit dem Abriss des ehemaligen Quartierszentrums die Sanierungsarbeiten begonnen. Auch ein Meilenstein in der Entwicklung?

Das ist ein Meilenstein, der anhand einer Großsiedlung im sozialen Wohnungsbau der 1970er Jahre aufzeigt, dass insbesondere in diesem Bereich energetische Modernisierungsmaßnahmen unter Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter nachhaltig so durchgeführt werden können, dass wir als Immobilieneigentümer eine Lösung für die nächsten Jahrzehnte realisieren und nicht laufend in die Instandhaltung gehen müssen. Wir werden über die Energieeffizienz einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und natürlich auch die Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter reduzieren. Und das alles zu vertretbaren Kosten. Bei diesem Projekt arbeiten wir mit der Universität Wien und dem Fraunhofer Institut zusammen. Außerdem werden dort in Zukunft auch preisfreie Wohnungen angeboten, um so eine ausgewogene Bewohnerstruktur des Quartiers zu unterstützen.



Pedelecs



Mainzeile Offenbach – Animation

Nach langen Verhandlungen zeichnet sich jetzt auch für die Neugestaltung des Universitätscampus in Bockenheim eine Lösung ab. Wie ist hier der aktuelle Stand?

Im Stadtteil Bockenheim wird auf einer Fläche von 16,5 Hektar im Laufe der nächsten Jahre der Kulturcampus Frankfurt entstehen. Das ist aus unserer Sicht eine Jahrhundertchance, die sich da auftut, da hier ein neues Quartier entwickelt werden kann. Möglich wird die Verwirklichung durch die Übertragung des gesamten Universitätsareals an die ABG durch das Land Hessen. Das Land, die Stadt und die ABG haben dazu einen Letter of Intent unterschrieben. In Bockenheim werden Wohnungen, kulturelle Einrichtungen und Gastronomiebetriebe entstehen. Das soll ein lebendiger Stadtteil werden. Auch hier gilt wieder unser Motto: „Wohnen für alle“. Als erste Baumaßnahme errichten wir an der Ecke Gräpfstraße und Sophienstraße mit einem Investitionsvolumen von 80 Millionen Euro 130 Miet- und 70 Eigentumswohnungen, eine Tiefgarage mit 300 Stellplätzen sowie einen Supermarkt. Der Baubeginn ist noch für 2011 geplant.

In Offenbach baut die ABG jetzt auch außerhalb des Frankfurter Stadtgebiets Passivhauswohnungen. Welchen Stellenwert hat dieses Projekt?

Das ist eine regionale Entwicklungsmaßnahme zwischen der Stadt Frankfurt und der Stadt Offenbach und damit ein Beispiel für die gute Zusammenarbeit der Kommunen in der Region Rhein-Main. Im ehemaligen Offenbacher Industriehafen wird ein sehr ansprechendes Wohnquartier entstehen. Und wir sehen auch, dass wir da auf dem richtigen Weg sind. Nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, gibt es bereits eine Vielzahl von potenziellen Interessenten, die sagen: Wir würden auch gern mitmachen.

Neben der Passivhausbauweise wollen wir gemeinsam mit der Stadt Offenbach und der Mainviertel Offenbach GmbH auch durch ein neues Mobilitätskonzept einen Beitrag zum Klimaschutz in der Region leisten. Wir werden den zukünftigen Bewohnern Angebote machen, mit denen sie auf ein eigenes Auto verzichten können. Dafür haben wir unsere bestehende Kooperationsvereinbarung mit dem Carsharing-Anbieter book-n-drive erweitert.

Die Angebote der ABG gehen heute weit über das Anbieten von Wohnungen hinaus. Mit der ABGnova, der gemeinsamen Tochtergesellschaft mit der Mainova AG, engagieren Sie sich im Bereich Photovoltaik und Elektromobilität und bieten auch Beratungsleistungen für Bauherren an. Gehört das für Sie alles zusammen im vernetzten Gebilde der Stadt?



Pedelecs

Wir sagen, die Dienstleistung der ABG hört nicht an der Fassade auf, wir müssen mehr machen. Wir müssen bei dem Thema Elektromobilität mit eine Rolle spielen, weil das etwas mit Energieeffizienz und Klimaschutz und damit mit einer wohnwerten Innenstadt zu tun hat. In der ABGnova beschreiten wir diese Wege gemeinsam mit der Mainova. Wir haben die Infrastruktur für das Parken. Die Mainova AG ist der Dienstleister im Energie-sektor, und da liegt eigentlich nichts näher als diese beiden Unternehmen zusammenzuführen und zu sagen: Da nutzen wir das Know-how und das Equipment der jeweiligen Gesellschaften und führen das zusammen. Die ABGnova hat sich in diesem innovativen Bereich behauptet und bereits wesentliche Themen besetzt. Denken Sie an das Thema Virtuelles Kraftwerk, denken Sie an Elektromobilität, denken Sie an Photovoltaik. Das sind alles Themen, die wir mit der ABGnova gemeinsam im Jahr 2010 in nicht unerheblichem Umfang hier in Frankfurt umgesetzt haben.

KURZBERICHTE

der ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften

Die ABG hat im laufenden Geschäftsjahr

Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von rund 1 Megawatt

auf den Dächern der Konzerngesellschaften installiert.

1 Megawatt wird in etwa

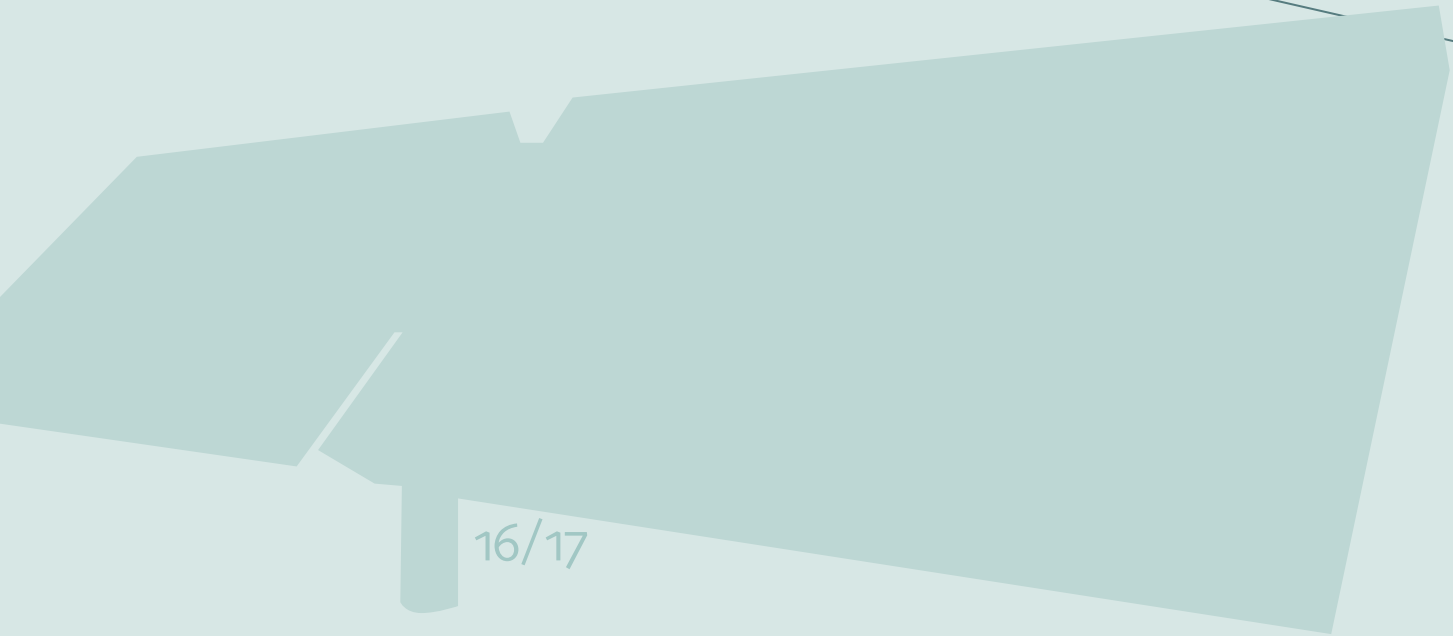
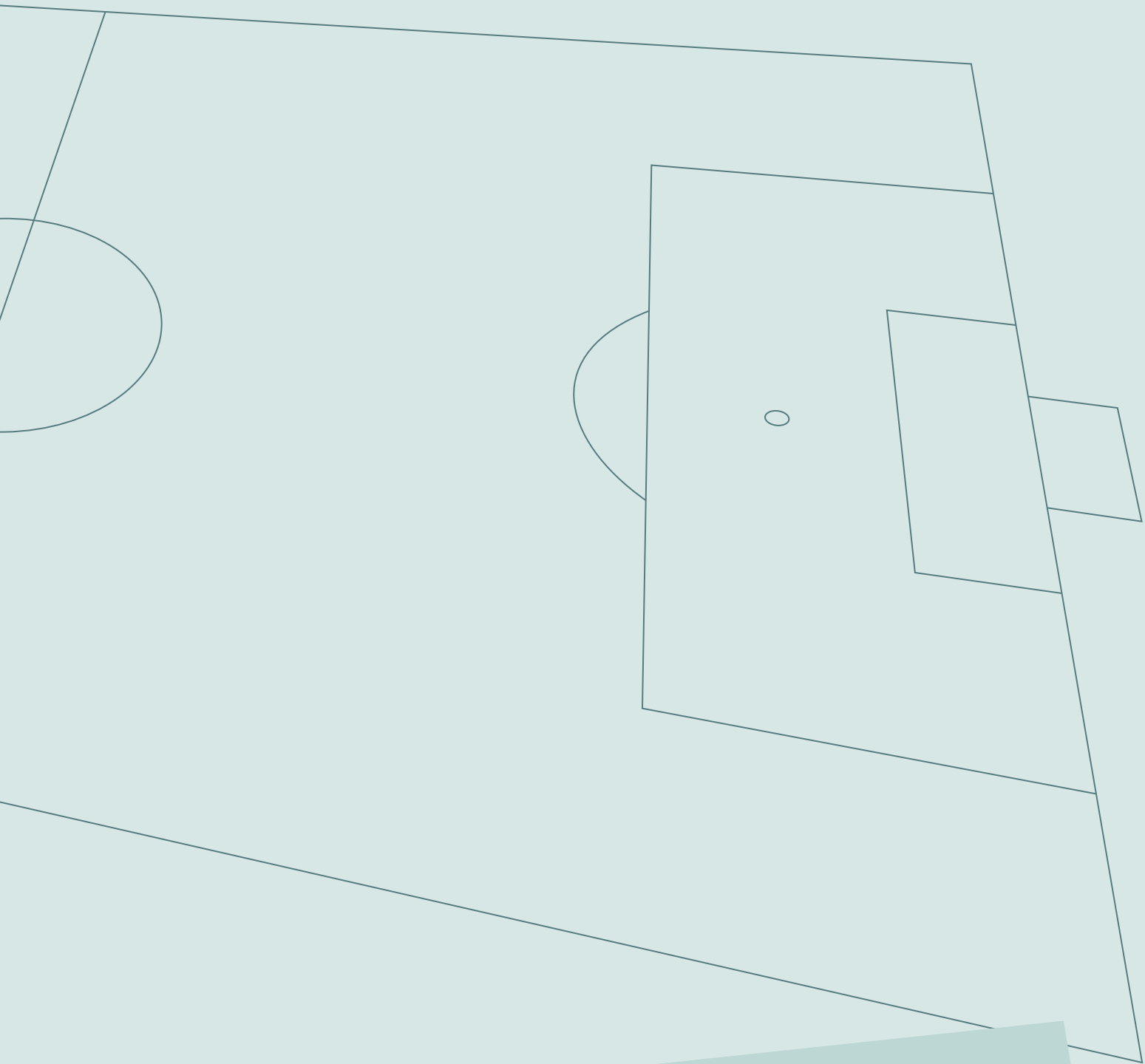
mit einer Kollektorfläche von rund 8.000 Quadratmetern erzeugt,

das entspricht beinahe

der Größe zweier Fußballfelder.

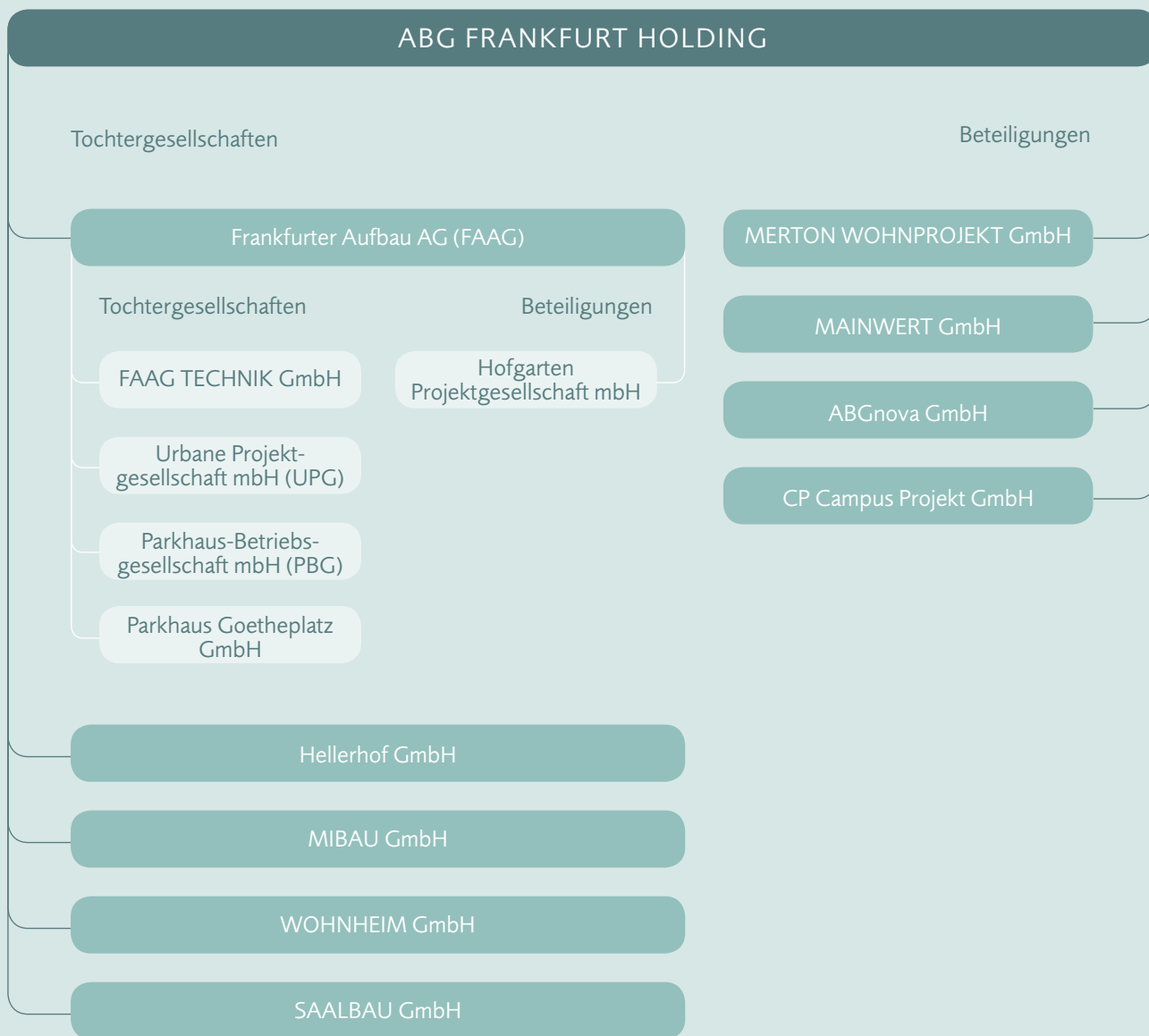
Quelle

[http://www.fronius.com/cps/rde/xchg/SID-4BFA76B1-98AAF684/
fronius_international/hs.xsl/83_20719_DEU_HTML.htm](http://www.fronius.com/cps/rde/xchg/SID-4BFA76B1-98AAF684/fronius_international/hs.xsl/83_20719_DEU_HTML.htm)



KONZERNSTRUKTUR

des ABG FRANKFURT HOLDING Konzern





18/19

HANSA ALLEE WESTEND



Offenbacher Hafen

Die ABG FRANKFURT HOLDING investiert weiterhin kontinuierlich in die Modernisierung und den Neubau, um nachhaltig attraktive Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen in Frankfurt anbieten zu können. Neben ihren Aufgaben als konzernleitende Holding verwaltet die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH rund 21.000 Wohnungen und weitere Mieteinheiten.

Nachdem in den vergangenen Jahren vor allem die Modernisierung und energetische Optimierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt standen, investiert das Unternehmen wieder verstärkt in Neubaumaßnahmen. Im wiederum mit positivem Ergebnis erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt 54,6 Millionen Euro in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert.

In 2010 wurde das Neubauprojekt HANSA-ALLEE-WESTEND mit 117 Miet- und 54 Eigentumswohnungen abgeschlossen. Weitere 1.400 Wohnungen sind derzeit im Bau oder in der Planung. Bei Neubauten setzt die ABG durchweg auf die Passivhausbauweise. Außerdem werden alle Wohnungen des Konzerns barrierefrei erschlossen.

Neubebauung des Naxos-Areals hat begonnen

Auf dem Fabrikgelände der ehemaligen Naxos Union haben im letzten Quartal 2010 die Bauarbeiten begonnen. Im ersten Schritt wurden hier die Hallen auf dem Gelände abgerissen. Bis zum Jahr 2013 entstehen hier 116 Miet- und Eigentumswohnungen, die in Passivhausbauweise errichtet werden. Die ABG investiert rund 42 Millionen Euro in das Projekt, bei dem ein Entwurf des Architekten Stefan Forster umgesetzt wird. Geplant ist ein durchgehendes Wohngebäude mit eingeschnittenen Gartenhöfen. Die ABG bebaut rund zwei Drittel des insgesamt 22.000 Quadratmeter großen ehemaligen Industrie-Areals.

Riedberg

Im Quartier „Mitte“ im neuen Stadtteil Riedberg werden in 10 Gebäuden 225 Wohnungen errichtet, von denen 80 im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau gefördert werden. Das 16.000 Quadratmeter große Grundstück, auf dem die ABG 40 Millionen Euro investiert, zeichnet sich durch seine gute Lage aus. In der Nähe ist ein Park, ein Einkaufszentrum sowie eine Stadtbahnhaltestelle. Die Wohnungen sind vor allem für Familien mit Kindern attraktiv. Alle Einheiten bieten helle und großzügige Grundrisse sowie Balkone oder Loggien.

Frankfurt-Kalbach

Am Hasensprung in Kalbach werden im Passivhausstandard 24 Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen gebaut. Die Fertigstellung ist im Jahr 2011 geplant.

Heinrich-Lübke-Siedlung

Mit dem Abriss des ehemaligen Quartierszentrums haben Ende 2010 die Sanierungsarbeiten in der Heinrich-Lübke-Siedlung begonnen. Mit diesem Projekt soll die Lebensqualität in der gesamten Siedlung mit rund 2.000 Bewohnern aus den 1970er Jahren verbessert werden. Bei den wissenschaftlich begleiteten Planungen wurden dazu gleichermaßen der Sanierungsbedarf der Wohnungen, die Gestaltung von neuen Einkaufs- und Begegnungsmöglichkeiten sowie ein klimafreundliches Energiekonzept berücksichtigt. Die Mieter werden umfassend über die Baumaßnahmen informiert und haben die Möglichkeit, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen.

Das zentrale Element des neuen Quartierszentrums wird ein Marktplatz mit einem Supermarkt und weiteren Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs sein. In dem nach Plänen des Architekten Jo. Franzke architektonisch und stadtgestalterisch anspruchsvollen Neubau werden außerdem 40 Passivhaus-Wohnungen mit Gewerberäumen im Erdgeschoss errichtet. Auch das Parkhaus der Siedlung mit 500 Stellplätzen wird umfassend modernisiert. Als Prototyp für die Modernisierung der Wohnungen wird seit Anfang 2011 das Gebäude Heinrich-Lübke-Straße 28-32/Hof 3 modernisiert. Die Baumaßnahmen betreffen die Wärmedämmung der Fassade und den Austausch der Fenster. Außerdem wird das Treppenhaus saniert und die Eingangssituation in Richtung Hof gedreht.

Kalbach, Am Hasensprung





Riedberg

Vereinsstraße/An den Röthen

In der Vereinsstraße/An den Röthen in Frankfurt-Bornheim werden sechs alte Wohngebäude aus den 1950er Jahren abgerissen und durch moderne Neubauten in Passivhausbauweise mit insgesamt 150 Wohnungen ersetzt. Die Wohnfläche wird mit 17.000 Quadratmetern fast doppelt so groß sein wie früher. Alle betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden umfassend betreut und nach ihren individuellen Anforderungen mit Ersatzwohnungen versorgt.

Mainzeile Offenbach

Als Stadtentwicklungsmaßnahme, bei der die Städte Offenbach und Frankfurt am Main eng kooperieren, wird die ABG in Offenbach drei achtgeschossige Passivhaus-Gebäude auf einem über 8.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Industriefhafens errichten. Bis zum Jahr 2013 werden im Projekt „Mainzeile“ 178 Mietwohnungen direkt am Wasser gebaut.

Europaviertel geht in Planung

Die Planungen für einen Neubau im Europaviertel wurden in 2011 abgeschlossen. Die ABG wird das Gebäude „Am Europagarten“, das durch die HOCHTIEF Projektentwicklung realisiert wird, nach Baufertigstellung im Jahr 2013 erwerben. Dabei werden 140 Zwei- bis Fünfstück-Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit 228 Stellplätzen sowie ein Supermarkt (Vollsortimenter auf 3.000 Quadratmetern) entstehen. Das vier- bzw. fünfstöckige Gebäude verläuft im Hauptstrang des Stadtteils entlang der Europa-Allee.

PROJEKTE 2010

Naxos-Areal

- Neubau von 116 Miet- und Eigentumswohnungen im Passivhausstandard inklusive 116 Stellplätzen
- Projektzeit: 2010–2015
- Investitionsvolumen: ca. 42 Millionen Euro

Riedberg

- Neubau von 225 Mietwohnungen im Passivhausstandard, 80 davon gefördert durch das Mittelstandsprogramm
- Bau von 88 Stellplätzen
- Projektzeit: 2010–2012
- Investitionsvolumen: ca. 40 Millionen Euro

Kalbach

- Neubau von 24 Mietwohnungen im Passivhausstandard inklusive 24 Stellplätzen
- Projektzeit: 2009–2011
- Investitionsvolumen: ca. 6 Millionen Euro

Heinrich-Lübke-Siedlung

- Neubau und Sanierung eines Wohnquartiers aus den 70er Jahren
- Projektzeit: 2010–2015
- Investitionsvolumen: ca. 92 Millionen Euro

Mainzeile Offenbach

- Neubau von 178 Mietwohnungen im Passivhausstandard in direkter Wasserlage sowie von 148 Stellplätzen
- Projektzeit: 2010–2013
- Investitionsvolumen ca. 49 Millionen Euro

Europaviertel

- Erwerb eines Neubaus mit 140 Mietwohnungen im Passivhausstandard und 228 Stellplätzen
- Projektzeit: 2010–2013
- Investitionsvolumen: ca. 47 Millionen Euro

Cordierstraße 2–6

- Wohnbebauung mit 11 Wohnungen im Passivhausstandard
- Investitionsvolumen: ca. 4,7 Millionen Euro

Vereinsstraße/An den Röthen

- Neubau von 150 Mietwohnungen im Passivhausstandard mit 147 Stellplätzen
- Projektzeit: 2010–2013
- Investitionsvolumen: ca. 39 Millionen Euro



Abriss Naxos-Halle



Vorsitzender der ABG Geschäftsführung Frank Junker und Frankfurts Stadtkämmerer Uwe Becker



Richtfest Am Hasensprung,
Kalbach-Süd

Die Frankfurter Aufbau AG bietet neben umfassendem kaufmännischem und planerischem Service Dienstleistungen von der Projektentwicklung über die Planung, das Baumanagement und die Gebäudeverwaltung bis hin zur Stadtentwicklung. Außerdem bewirtschaftet das Tochterunternehmen Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH einen Großteil der Frankfurter Parkhäuser. Als Bauträger investiert die Frankfurter Aufbau AG in eigene Projekte.

Zum 31. Dezember 2010 verwaltete die Frankfurter Aufbau AG 5.468 eigene und 269 externe Wohnungen. Zum Bestand gehören außerdem 428 Gewerbeeinheiten, 1.774 Einzelgaragen und Kfz-Abstellplätze sowie die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser.

Das Investitionsvolumen für Modernisierungen und Sanierungen belief sich im Geschäftsjahr auf 11,8 Millionen Euro. Mit den im Jahr 2009 in der Planung befindlichen Baumaßnahmen konnte im Jahr 2010 begonnen werden. So baut die FAAG in Frankfurt-Schwanheim auf dem Grundstück eines ehemaligen Parkhauses ein öffentlich gefördertes Wohngebäude mit 52 Einheiten. Erstmals realisiert die FAAG bei diesem Projekt damit auch Sozialwohnungen im Passivhausstandard. Die Baumaßnahme soll im Frühjahr 2012 fertiggestellt werden.

50 Wohnungen sowie eine Tiefgarage entstehen in Kalbach-Süd. Zielgruppe für das Wohnungsangebot bei diesem Projekt sind Haushalte mit einem mittleren Bruttojahreseinkommen. Die Wohnungen können im Herbst 2011 bezogen werden.

Im Stadtteil Sachsenhausen werden derzeit auf einem Grundstück der Darmstädter Landstraße 109/111 elf Wohnungen sowie elf Stellplätze von der FAAG als Verdichtungsmaßnahme gebaut.

Baubeginn für das Projekt „Wohnen am Dom“ mit zwölf Wohneinheiten ist im Jahr 2011. In der Summe beträgt der Investitionsaufwand für diese Projekte rund 32 Millionen Euro.

Richtfest im Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel

Im November 2010 konnte bei dem Projekt Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel Richtfest gefeiert werden. Auf einem Teilstück des Diakonissenareals an der Eschersheimer Landstraße entstehen mit einem Investitionsvolumen von 42 Millionen Euro 108 Passivhauswohnungen in fünf Neubauten. Das historische Mutterhaus wird durch ein Gebäude mit 30 Wohnungen ersetzt. Beim Neubau wird die Fassade des Originalgebäudes wiederhergestellt. An der Cronstettenstraße werden elf Wohnungen gebaut und weitere 51 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte in einem Gebäude im südlichen Bereich der Eschersheimer Landstraße. Im Innenbereich des Areals werden außerdem zwei hochwertige Gebäude mit je acht Eigentumswohnungen errichtet. Eine Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen ist hier ebenfalls vorgesehen.

Im Zuge der Neugestaltung der Zeil konnte der östliche Zeilpavillon im Frühjahr 2010 durch den Mieter eröffnet werden.



Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel

PROJEKTE 2010

Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel

- Fünf Neubauten mit 108 Passivhauswohnungen an der Eschersheimer Landstraße

Am Hasensprung, Kalbach-Süd

- Wohnungsneubau
- 50 Wohneinheiten und eine Tiefgarage
- Wohnungsangebot für Haushalte mit einem mittleren Bruttojahreseinkommen
- Bezug Herbst 2011

Geisenheimer Straße, Schwanheim

- Wohnungsneubau
- Öffentlich gefördertes Wohngebäude mit 52 Einheiten

- Erstmals Sozialwohnungen im Passivhausstandard
- Fertigstellung 2012

Darmstädter Landstraße 109/111, Sachsenhausen

- Wohnungsneubau
- Verdichtungsmaßnahme
- elf Wohnungen und elf Stellplätze
- Fertigstellung 2012

Große Fischerstraße 10, Innenstadt

- Wohnungsneubau
- Errichtung eines Wohngebäudes mit elf Wohneinheiten
- Baubeginn 2011



Freibad Hausen

Die FAAG TECHNIK GmbH bietet Architekten- und Ingenieurleistungen. Die Aufträge hierfür erteilen private Investoren, Kommunen sowie die ABG FRANKFURT HOLDING. Außerdem gehören planerische, kaufmännische und betriebswirtschaftliche Gesamtkonzepte in den Geschäftsfeldern Gesundheitswesen, Hochbau und Tiefbau/Kommunale Infrastruktur zur Kernkompetenz des Unternehmens.

Wie schon im Vorjahr konnte die FAAG TECHNIK GmbH ihre Auftragslage positiv weiterentwickeln und auch ihre Marktposition ausbauen. Insbesondere der Bereich Passivhausbau hat sich zu einem wichtigen Akquiseinstrument entwickelt.

Im Bereich Gesundheitswesen wurde die Zielplanung im Kreiskrankenhaus Heppenheim abgeschlossen. Neuaufträge gibt es unter anderem für die Gesamtsanierung des alten Bettenhauses im Nordwestkrankenhaus sowie für die Planung des Neubaus des Klinikums Höchst. Die Baumaßnahme soll in Passivhausbauweise erfolgen – ein weltweit einzigartiges Projekt im Krankenhausbau.

Am Frankfurter Flughafen wurde die Deckensanierung von Flugsteig B fertiggestellt und der Neue Vorfeldturm (A380) in Betrieb genommen. Die Arbeiten für mehrere Passivhausprojekte des ABG Konzerns wurden im Geschäftsjahr aufgenommen. Beim Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel auf dem ehemaligen Diakonissenareal und beim Bau von 50 familienfreundlichen Passivhauswohnungen in Frankfurt-Kalbach wurde 2010 Richtfest gefeiert.

Zahlreiche Straßensanierungsmaßnahmen der Stadt Frankfurt und verschiedene Kanalsanierungsmaßnahmen für den Konzern wurden abgeschlossen. Die FAAG TECHNIK GmbH wurde weiterhin für Bauüberleitungsaufgaben beim Bau der Fernwärmeleitung Nordweststadt – Campus West beauftragt.

Verschiedene Aufträge im Rahmen des Konjunkturpakets II trugen zur guten Auslastung und stabilen Beschäftigungslage bei. Auch für 2011 sind die Aussichten zufriedenstellend.

Darmstädter Landstraße 109/111,
Sachsenhausen



PROJEKTE 2010

Fertiggestellte Projekte

- Diverse Straßenerneuerungsprojekte im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main (ASE)
- Übergabe der sanierten Kanalanlage in der Heilbronner Straße an die Stadtentwässerung Frankfurt (SEF)
- Diverse Kanalsanierungsmaßnahmen für die ABG FRANKFURT HOLDING
- Deckensanierung Flugsteig B
- Inbetriebnahme des neuen Vorfelddowers (A380)
- Funktionsgebäude Freibad Eschersheim
- Umbauten der Radiologie und Verwaltung für die Diakonie-Kliniken Marburg
- Zielplanung Kreiskrankenhaus Heppenheim

Aktuelle Projekte in der Ausführung

- Diverse Straßenerneuerungsmaßnahmen für die Stadt Frankfurt am Main (ASE)
- Neubau Freibad Hausen

Hochbau

- Diverse Hochbauprojekte für den Konzern ABG FRANKFURT HOLDING

Neue Projekte

- Diverse Straßenerneuerungs- und Erschließungsmaßnahmen im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main
- Neue Projekte der Stadtentwässerung Frankfurt im Hermesweg, in der De-Neufville Straße und im Erlenbacher Stadtweg
- Bauoberleitungsaufgaben beim Bau der Fernwärmeleitung Nordweststadt – Campus Westend
- Planung für die Gesamtsanierung des alten Bettenhauses im Nordwestkrankenhaus
- Planung des Neubaus in Passivhausbauweise des Klinikums Höchst sowie der Brandschutzmaßnahmen
- Planung und Durchführung für den dritten Bauabschnitt des Klinikums Korbach
- Planung eines Pflegeheim-Neubaus in Passivhausbauweise
- Schulbauten der Stadt Frankfurt aus dem Konjunkturprogramm II
- Aufträge mit Projektsteuerungsleistungen für die Netzdienste Rhein-Main GmbH



Heilmannstraße 52/52a, Praunheim



Heilmannstraße 52/52a, Praunheim

Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bietet die WOHNHEIM GmbH. 1951 gegründet, ist die Gesellschaft heute ein modernes und leistungsstarkes Wohnungsunternehmen in Frankfurt. Ihr Bestand umfasst 14.342 Wohnungen sowie Kindertagesstätten, Jugendhäuser, Beratungsstellen und betreute Wohnangebote, darunter 1.200 Wohnungen in Seniorenwohnheimen. Darüber hinaus schafft die WOHNHEIM GmbH mit Neubau-, Umbau- und Modernisierungsprojekten zeitgemäßen preisgebundenen Wohnraum. Mit rund 5.000 Wohnungen auf dem preisfreien Immobilienmarkt kann sie auch in diesem Bereich mit einem vielfältigen Angebot aufwarten.

Im Geschäftsjahr konnte die WOHNHEIM GmbH ihre Mieterträge durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen um rund 1,2 Prozent steigern. Dies gelang trotz Leerständen und umbaubedingten Entmietungen. Wegen des Rück- und Umbaus eines Hochhauses in der Heilmannstraße 52 in der Nordweststadt mussten die betroffenen Mieter in andere Wohnungen der WOHNHEIM GmbH umziehen. Auch im Stadtteil Sossenheim wurde wegen einer geplanten Neubaumaßnahme die Umsiedelung der Mieter nötig.

Insgesamt investierte die WOHNHEIM GmbH 2010 rund 13,4 Millionen Euro in Neubauprojekte, Umbau-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus hat das Unternehmen Aufwandssanierungen in Höhe von 6,8 Millionen Euro durchgeführt. Dabei wird weiterhin konsequent auf Konzepte zur energetischen Aufwertung der Wohnungen gesetzt. Dazu gehören beispielsweise auch energie- und kostensparende Blockheizkraftwerke sowie Anlagen zur Solarthermienutzung und Photovoltaik.

Heilmannstraße 52/52a, Praunheim



PROJEKTE 2010

Johanna-Melber-Weg, Sachsenhausen

- Fertigstellung der gesamten Seniorenwohnanlage mit 3.777 Quadratmetern.

Heilmannstraße 52/52a, Praunheim

- Fertigstellung von 48 modernen Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 2.636 Quadratmetern sowie eines viergeschossigen Neubaus in Passivbauweise.

Jaspertstraße 71–73, Preungesheim

- Bau der neuen Kindertagesstätte wird in 2011 begonnen.

Heinrich-Stahl-Straße, Nied

- Fertigstellung der Modernisierung der Heinrich-Stahl-Straße 20–24 mit 33 Wohnungen und damit der gesamten Wohnanlage mit 156 Wohnungen und 8982 Quadratmetern.

Hochhaus Ostendstraße 12, Ostend

- Abschluss der Neugestaltung der Fassade, des Umbaus des Eingangsbereichs und der energetischen Sanierung sowie umfangreiche Brandschutzmaßnahmen mit Behebung von Altlasten in bezogenem Zustand. Der Abschluss der Sanierung ist in 2011 geplant.

Alexanderstraße 98, Rödelheim

- Erweiterung und Modernisierung einer Seniorenwohnanlage und Erfüllung von Brandschutzmaßnahmen für 105 Wohnungen und 4.409 Quadratmeter.

Am Försterpfad 1–7, Goldstein

- Erweiterung und Umbau eines Lebensmittelmarktes mit 1.612 Quadratmetern und Errichtung eines Parkdecks.

Niedwiesenstraße 89–101, Eschersheim

- In 2010 wurde die Planung für das Neubauprojekt von 64 Wohnungen mit rund 5.200 Quadratmetern abgeschlossen.



Die SAALBAU GmbH ist als wichtiger kultureller und sozialer Förderer aus Frankfurt nicht mehr wegzudenken. Das Motto „Wir machen Begegnungen möglich!“ ist hier Programm. Mit 25 Bürgerhäusern schafft das jüngste Tochterunternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING Begegnungsstätten für alle. Mit rund 300 eigenen Veranstaltungssälen und Klubräumen gehört das Unternehmen außerdem zu den größten Raumanbietern im Rhein-Main-Gebiet. Aber auch die Vermietung und Vermittlung weiterer Frankfurter Locations für Veranstaltungen gehört zu den Geschäftsbereichen der SAALBAU GmbH. Auftraggeber und Kunden sind Vereine, Privatleute sowie Firmen.

Die SAALBAU GmbH erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2010 einen Umsatz von 27,9 Millionen Euro. Etwa 1,5 Millionen Gäste besuchten die Frankfurter Bürgergemeinschaftshäuser, 51.569 Raumbuchungen wurden bearbeitet und somit die gleiche Zahl an Veranstaltungen betreut und durchgeführt. Die durchschnittlich 142 Mitarbeiter der SAALBAU GmbH sorgten mit ihren Leistungen wie in den vergangenen Jahren auch 2010 für eine sehr hohe Kundenzufriedenheit.

Die Mieteinnahmen im Pächterbereich waren ebenso stabil wie erfreulich. Und das, obwohl es aufgrund von einigen sanierungsbedingten Schließungen von Saalbauten vorübergehend zu einem Rückgang von Umsatzerlösen in Höhe von sechs Prozent kam. Im Vergleich zum Vorjahr ist auch die Summe der Gehälter, der sozialen Aufwendungen und der Altersvorsorge erneut um sechs Prozent gesunken.

Im Dezember hat der Aufsichtsrat beschlossen, die SAALBAU GmbH auf die ABG zu verschmelzen. Ziel ist es, durch diese Maßnahme die Qualität der Saalbauten zu sichern sowie die Attraktivität und Kundenzufriedenheit weiter zu steigern.



PROJEKTE 2010

Im Bau- und Instandhaltungsbereich wurden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Gesamtanierung des Bürgerhauses SAALBAU Nied, vorwiegend mit Mitteln aus dem Konjunkturprogramm II des Landes Hessen
- Fortführung der Sanierung SAALBAU Rathaus Fechenheim
- Fortführung der Sanierung der SAALBAU Stadthalle Zeilsheim
- Abschluss der Sanierung und Umbau des Bürgertreffs Westhausen zur Unterbringung einer Krabbelstube
- Dachabdichtung im SAALBAU Nidda



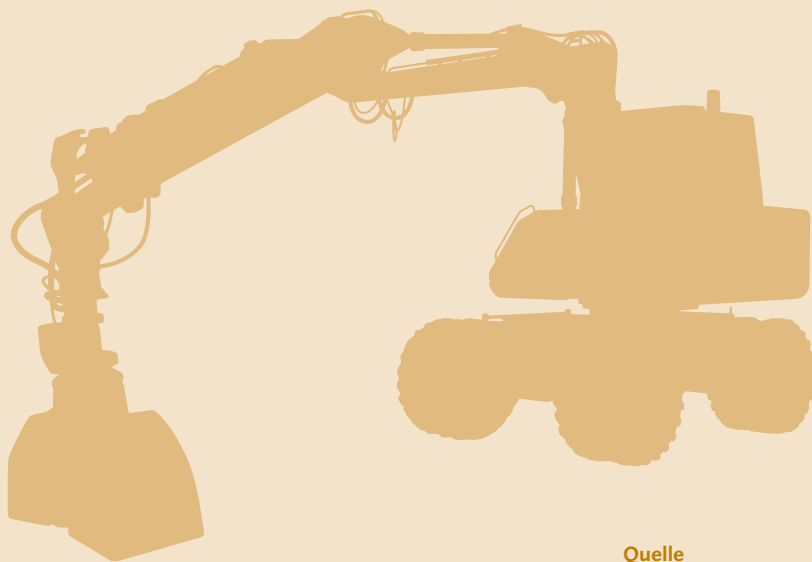
SAALBAU Stadthalle Zeilsheim

SAALBAU Stadthalle Zeilsheim



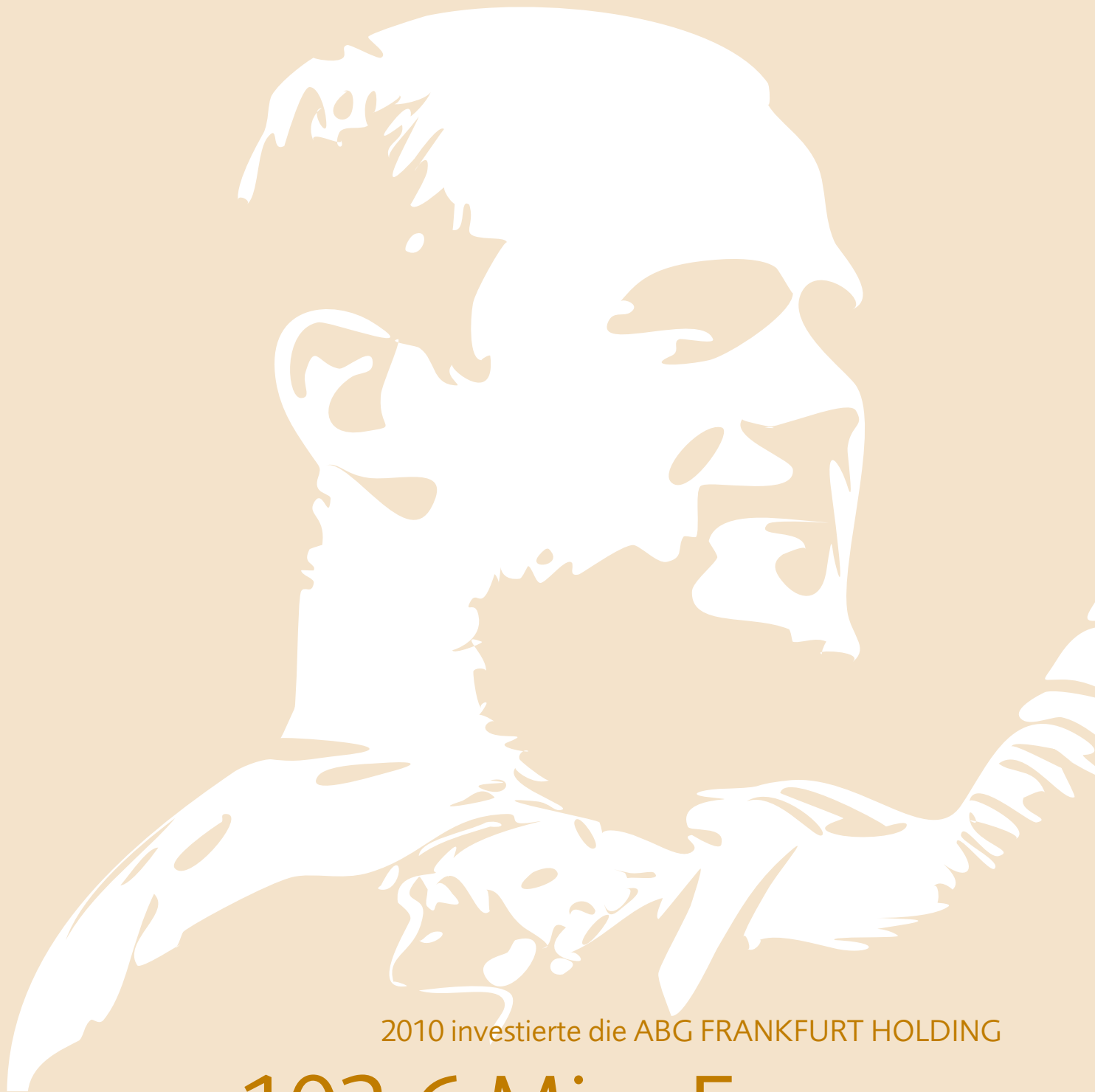
JAHRESABSCHLUSS

der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH



Quelle

<http://www.bild.de/sport/fussball/real/irre-real-madrid-bietet-100-mio-12233030.bild.html>



2010 investierte die ABG FRANKFURT HOLDING

102,6 Mio. Euro

in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen,

genau denselben Betrag

bot Real Madrid im April 2010 Manchester United

als Ablöse für Wayne Rooney.

LAGEBERICHT 2010

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In 2010 hat sich die Weltwirtschaft nach dem globalen Konjunkturreinbruch – ausgelöst durch die internationale Krise auf den Finanzmärkten – deutlich erholen können. Insbesondere im ersten Halbjahr 2010 wurde wirtschaftlich fast das Niveau vor Krisenbeginn erreicht. Im zweiten Halbjahr hingegen hat der konjunkturelle Aufschwung deutlich an Dynamik verloren, so dass der Internationale Währungsfonds bei seiner Prognose für das Weltwirtschaftswachstum 2011 von 3,6 v. H. (Vorjahr 4,7 v. H.) ausgeht.

Auch die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 kräftig gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um 3,6 v. H. (Vorjahr -4,7 v. H.). Dabei erwies sich der Export (+14,2 v. H.) wieder einmal als Stütze der konjunkturellen Erholung.

Daneben haben sich aber auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte positiv auf das Bruttoinlandsprodukt ausgewirkt. Mit dazu beigetragen hat, dass die Anzahl der Erwerbstätigen in 2010 einen Höchststand erreichte und sich das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um nominal 2,6 v. H. erhöhte.

Für die kommenden zwei Jahre rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute allerdings mit geringeren Wachstumsraten (2011: 2,3 v. H., 2012: 1,3 v. H.), bedingt durch das Auslaufen der staatlichen Konjunkturmaßnahmen und die großen Aufholeffekte in 2010.

Neben dem Export und der Binnennachfrage trug der expansive Investitionskurs der Unternehmen zu der Erhöhung des Wirtschaftswachstums bei. Dabei spielten Bauinvestitionen, insbesondere der Wohnungsbau, eine nicht zu vernachlässigende Rolle. So erhöhten sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes die Bauinvestitionen real um 2,8 v. H. gegenüber dem Vorjahr.

Betrachtet man nur die Wohnungsbauinvestitionen, so kann man erkennen, dass der Zuwachs mit 4,4 v. H. höher ist als bei der Bauinvestition insgesamt. Für 2011 wird aufgrund der wieder gestiegenen Zahl der Baugenehmigungen mit einem weiteren Zuwachs von 3,0 v. H. gerechnet.

Nach ersten Berechnungen wurden in 2010 für rund 190.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das entspricht einem Zuwachs von 6,6 v. H. Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser mit 9,9 v. H. höher aus als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,8 v. H.).

Im Mietwohnungsbau wurden in 2010 rund 34.000 Fertigstellungen und rund 9,3 v. H. mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr registriert. Bei den Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 v. H.

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

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

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

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

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise befürchtete „Kreditklemme“ hat bisher für die Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen keine Auswirkungen gezeigt,

da die Gesellschaft über ausreichend freie Liquidität und gute Bonität verfügt.

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

Die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke hat für die im Konzernkreis zu berücksichtigenden Unternehmen auch im Jahr 2010 keine Auswirkungen.

Zum 1. Januar 2009 haben die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und alle mit in die Konsolidierung einzubeziehenden Tochtergesellschaften – mit Ausnahme der SAALBAU GmbH – ihre IT-Software auf ein SAP-System der Aareon AG umgestellt.

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgte die Umstellung der SAALBAU GmbH auf das SAP-System.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2010 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 21.034 Wohnungen, 532 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 3.336 Garagen und Kfz-Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 1.309.392 m².

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 149 Neubauwohnungen mit 120 Stellplätzen fertiggestellt. Demgegenüber wurden 71 Wohnungen abgerissen und 5 Einfamilienhäuser sowie eine Eigentumswohnung aus dem Altbestand veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen belief sich in 2010 auf 1.499 – dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,1 v. H. (Vorjahr 7,2 v. H.) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2010 standen 474 Wohnungen mit 26.643 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,3 v. H. (Vorjahr 2,2 v. H.), bezogen auf die Wohnungen. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen insgesamt um T€ 322,1 auf

T€ 3.435,6. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so steigt der Anteil von 3,17 v. H. auf 3,39 v. H. an.

Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf T€ 1.766,9 und konnten durch das von Jahr zu Jahr erfolgreicher werdende Forderungsmanagement um T€ 919,3 gesenkt werden.

Die Abschreibungen auf Forderungen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben und betragen T€ 920,3 (Vorjahr T€ 858,2).

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

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 54,6 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

Mit Notarvertrag vom 22. Dezember 2010 wurde die CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, als ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und der GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen mbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00. Beide Gesellschafter sind mit je 50 v. H. an der Gesellschaft beteiligt. Zweck der Gesellschaft ist die Bebauung eines Grundstücks in Bockenheim mit Eigentumswohnungen.

Im I. Quartal 2011 hat die Gesellschaft die restlichen 5,10 v. H. bei der Stadt Frankfurt am Main verbliebenen Anteile an der SAALBAU GmbH erworben, mit dem Ziel, die SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 auf die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH zu verschmelzen.

Die Vermietung der Bürgerhäuser soll durch eine noch zu gründende „SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH“ erfolgen.

3. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Baumaßnahmen fertiggestellt:

Hansaallee	117 Wohnungen 120 Tiefgaragenstellplätze
Rotlintstraße	32 Wohnungen (Sanierungen)

In 2011 sind folgende Fertigstellungen geplant:

Idsteiner Straße	22 Wohnungen
Rödelheimer Landstraße	12 Wohnungen
Gundelandstraße	30 Wohnungen + Tiefgarage
Ackermannstraße	30 Wohnungen + Tiefgarage

In 2010 wurde mit folgenden Projekten begonnen:

Riedberg, Quartier Mitte, I. BA	100 Wohnungen
Kalbach, Am Hasensprung	24 Wohnungen + Tiefgarage

In der Planung befinden sich zurzeit:

Riedberg,	
Quartier Mitte, II. BA	118 Wohnungen + Tiefgarage
Naxosgelände	50 Wohnungen
Cordierstraße 2–6	11 Wohnungen
Mainzeile Offenbach	170 Wohnungen
Bockenheim	140 Wohnungen + Tiefgarage
MAN-Gelände Offenbach	170 Wohnungen + Tiefgarage

Das geschätzte Bauvolumen aus diesen Maßnahmen beläuft sich für das Jahr 2011 auf € 70,2 Mio.

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt € 149,7 Mio. (Vorjahr € 165,6 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus den geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (- € 19,0 Mio.).

Der gegenläufige Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um € 2,5 Mio. resultiert mit € 2,8 Mio. aus Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB.

Insgesamt wurde ein Betriebsergebnis (vor Zinsen und bereinigt um außerordentliche bzw. aperiodische Effekte) von € 15,4 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,6 Mio. verbessert hat. Ursächlich für den Anstieg sind vor allem die geringeren Instandhaltungsaufwendungen (- € 2,0 Mio.).

Aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen aus dem Bestand resultiert ein Gewinn in Höhe von € 1,3 Mio. (Vorjahr € 2,8 Mio.). Im Vorjahr wurden aus den Gewinnen noch € 1,4 Mio. in den steuerlichen Sonderposten eingestellt, so dass sich das im Jahresabschluss ausgewiesene Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien per Saldo kaum verändert hat.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich höheren Liquidität der Konzerngesellschaften und des günstigeren Anlagezinssatzes ist das negative Zinsergebnis um T€ 498,6 gegenüber den Vorjahren angestiegen.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung sowie aus der Veräußerung von Einfamilienhäusern und Wohnungen wurde ergänzt durch das Beteiligungsergebnis in Höhe von € 30,0 Mio. (Vorjahr € 27,5 Mio.). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Gewinnabführung der FAAG und die Übernahme des Verlusts der SAALBAU GmbH.

Insgesamt konnte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um € 6,1 Mio. verbessert und der Jahresüberschuss um € 3,6 Mio. gesteigert werden.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2010 10,6 v. H. (Vorjahr 10,7 v. H.).

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009	
	T EUR	v. H.	T EUR	v. H.
Anlagevermögen	613.950,2	72,94	577.521,7	70,5
Umlaufvermögen	223.172,2	26,51	241.941,7	29,5
Rechnungsabgrenzungsposten	4.592,7	0,55	0,0	0,0
	841.715,1	100,0	819.463,4	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von € 386.743.541,27 (Vorjahr € 348.744.317,21), das sich gegenüber dem Vorjahr um € 37.999.224,06 erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote (inklusive anteiligem Sonderposten) von 42,2 v. H. auf 46,8 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr angestiegene Anlagevermögen wird zu 64,1 v. H. (Vorjahr 61,6 v. H.) durch eigene Mittel (inklusive anteiligem Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen wie im Vorjahr voll und darüber hinaus zu 26,0 v. H. (Vorjahr 24,8 v. H.).

6. Finanzlage

	2010	2009
	T EUR	T EUR
Jahresüberschuss	40.964	37.349
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	15.279	15.114
Zunahme der Rückstellungen	2.505	7.349
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung des Sonderpostens)	-221	-158
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Forderungen sowie Zuführung zum Sonderposten)	921	2.278
Gewinn/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.292	-2.732
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15.192	-8.594
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.792	-18.879
<i>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	<i>65.556</i>	<i>31.727</i>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.491	2.974
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-39.945	-21.814
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-421	-454
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	111	109
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12	-50
<i>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</i>	<i>-38.776</i>	<i>-19.235</i>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-116	-116
Auszahlung/Vereinnahmung der für die Tochtergesellschaften und Dritte veranlagten Termin- und Tagegelder	-25.154	17.103
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-2.965	-1.670
Verminderung von Darlehensverbindlichkeiten	-813	-6.693
<i>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	<i>-29.048</i>	<i>8.624</i>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.268	21.116
Finanzmittelbestand am 1. Januar	137.956	116.840
<i>Finanzmittelbestand am 31. Dezember ¹⁾</i>	<i>135.688</i>	<i>137.956</i>
Davon Finanzmittel der ABG FRANKFURT HOLDING	60.818	42.943
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	60.535	81.513
Davon Geldanlagen Dritter (Treuhandvermögen Am Martinszehnten)	14.335	13.500

¹⁾ In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 9,2 Mio.) auch die Forderungen gegen den Gesellschafter (Mittelanlage bei der Stadt; € 50,6 Mio.) und die an die Stadtwerke Frankfurt Holding gewährten Darlehensmittel (€ 75,8 Mio.) einbezogen. Diese Darlehen haben zwar teilweise eine Laufzeit von mehr als drei Monaten, wurden aber dennoch aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise dem Finanzmittelfonds und nicht dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Die Finanzlage war in 2010 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven und einem um die Instandhaltung bereinigten Jahres-Cashflow von rund € 120,3 Mio. (Vorjahr € 117,8 Mio.) stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 27. Juli 2010 wurde der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH von der Deutschen Bundesbank zum fünften Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die eigenen Finanzmittel der Gesellschaft haben im Vergleich zum Vorjahr um € 22,0 Mio. zugenommen.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 41.474.640,16 eine Gewinnausschüttung von € 3.036.607,23 vorzunehmen sowie € 38.000.000,00 in die andere Gewinnrücklage einzustellen und € 438.032,93 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH führend im Bau von Passivhäusern. Das in 2010 fertiggestellte Neubauprojekt Hansaallee hat erstmals mit Hilfe von Solarthermie und Erdwärme ein Wärmietemodell. Für alle zukünftigen Neubau- bzw. Sanierungsprojekte wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden.

Für die Wohnungen in der Hansaallee wird eine Abrechnung der Heizkosten nicht mehr vorgenommen werden.

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

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu gleichgeblieben. Am 31. Dezember 2010 waren 267 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr 271). In Ausbildung befinden sich zurzeit sechs Mitarbeiter/innen.

III. Ausblick

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2011 bis 2014 sehen insgesamt jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern

zwischen € 31,0 und € 40,0 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Erträge aus Beteiligungen wesentlich beitragen.

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2011 auf € 56,0 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren ist eine weitere Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen für die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH um jährlich € 2,5 Mio. bis auf € 50,0 Mio. geplant.

Durch die zum 31. März/1. April 2011 geplante Verschmelzung der SAALBAU GmbH auf die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH werden die Instandhaltungsbudgets der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH in den nächsten Jahren gegenläufig um jährlich € 5,0 Mio. steigen.

Im investiven Bereich konnte die Gesellschaft im I. Quartal 2011 mit dem Land Hessen eine Grundvereinbarung über den Kauf und die Bebauung des Universitätsgeländes Bockenheim abschließen. Die Grundstücke sollen nach und nach erworben werden, um eine einheitliche Entwicklung des Gesamtareals vorzunehmen, mit dem Ziel der Realisierung eines neuen Stadtteils mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und kulturellen Einrichtungen. Dabei liegt das Engagement der Gesellschaft insbesondere im Wohnungsbau. Des Weiteren nimmt die Gesellschaft an zwei Bieterverfahren teil (Lyoner Straße [140 Wohnungen], Richard-Strauß-Allee [132 Wohnungen]).

Die Bauträgermaßnahme in der Hansaallee (54 Eigentumswohnungen) wurde bis zum Ende des I. Quartals 2010 abgeschlossen. Mit dem Bezug der Bestandswohnungen wurde am 1. Mai 2010 begonnen.

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision wurde bei der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH im Geschäftsjahr 2000 ein

Risikomanagementsystem implementiert. Die Implementierung des Risikomanagements erfolgte sowohl bei den einzelnen Organtöchtern als auch auf der Ebene der Konzernmutter. Durch diese Maßnahme ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet.

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

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

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

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

Für die jährlich zu erstellende Mittelfristplanung (5 Jahre) werden neben Planbilanzen und Planerfolgsrechnungen detaillierte Investitions-, Instandhaltungs-, Liquiditäts- und Personalplanungen aufgestellt.

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

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

Um die zukünftigen Investitionen durch Fremdmittel abzusichern, wurden im IV. Quartal 2010 insgesamt € 60,0 Mio. aufgenommen, die mit je € 20,0 Mio. am 1. April, 1. Juli und 31. Dezember 2011 zur Auszahlung kommen.

Die Ergebnis- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen ist bis auf die der SAALBAU GmbH zufriedenstellend.

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für das Kerngeschäft der ABG FRANKFURT HOLDING – das Bestandsmanagement – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandsquote ist im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

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

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 267,8 Mio. entfallen € 199,1 Mio. auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Auch für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen.

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

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

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2011 bis 2014 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 31. März 2011

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Bosinger



Dr. Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2010

AKTIVA

	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	1.654.414,93	2.425.408,93
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	379.412.308,50	353.475.788,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.262.697,46	24.126.415,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.639.208,32	15.223.450,82
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	46.203,33	46.203,33
5. Technische Anlagen	1.849.267,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.081.775,00	1.671.157,00
7. Anlagen im Bau	34.212.093,75	28.812.541,46
8. Bauvorbereitungskosten	3.950.895,69	1.814.416,20
	462.454.449,05	425.169.972,69
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.973,70	147.160.973,70
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.856.139,54	1.953.600,91
3. Beteiligungen	818.745,94	806.245,94
4. Andere Finanzanlagen	5.455,65	5.455,65
	149.841.314,83	149.926.276,20
	613.950.178,81	577.521.657,82
B. UMLAUFVERMÖGEN		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.035.731,57	7.798.227,33
2. Unfertige Leistungen	34.755.814,53	30.212.704,94
3. Andere Vorräte	8.430,72	8.281,21
	39.799.976,82	38.019.213,48
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.766.940,94	2.686.158,17
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.440.458,22	1.286.660,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.896,45	246.571,09
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.435.800,62	38.944.430,25
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	270.166,54	1.001.264,17
6. Forderungen gegen Gesellschafter	50.820.850,16	44.997.610,30
7. Sonstige Vermögensgegenstände	81.356.819,10	106.698.162,23
	174.142.932,03	195.860.856,21
<i>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</i>	9.229.284,33	5.355.986,20
	223.172.193,18	239.236.055,89
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.592.771,57	2.705.639,00
	841.715.143,56	819.463.352,71
Treuhandvermögen	14.647.585,60	13.588.468,16

PASSIVA

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. EIGENKAPITAL		
<i>I. Gezeichnetes Kapital</i>	102.532.230,00	102.532.230,00
<i>II. Kapitalrücklagen</i>	38.016.269,31	38.016.269,31
<i>III. Gewinnrücklagen</i>		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	182.538.778,65	148.538.778,65
	204.720.401,80	170.720.401,80
<i>IV. Bilanzgewinn</i>	41.474.640,16	37.475.416,10
	386.743.541,27	348.744.317,21
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL GEMÄSS § 6 B ESTG	9.831.593,00	10.053.064,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.942.892,00	9.153.689,00
2. Steuerrückstellungen	598.994,00	1.525.090,00
3. Sonstige Rückstellungen	18.120.371,39	15.704.463,02
	27.662.257,39	26.383.242,02
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.830.597,99	148.025.287,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	120.016.097,64	120.634.497,79
3. Erhaltene Anzahlungen	32.965.665,24	40.158.343,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.492.224,42	4.334.839,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.116.589,50	21.227.808,22
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.429.917,23	84.140.569,68
7. Sonstige Verbindlichkeiten	15.625.859,88	15.760.383,09
	417.476.951,90	434.281.729,48
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	800,00	1.000,00
	841.715.143,56	819.463.352,71

Treuhandverbindlichkeiten

14.647.585,60

13.588.468,16

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2010 BIS 31.12.2010

	2010 EUR	2009 EUR
<i>1. Umsatzerlöse</i>		
a. aus der Hausbewirtschaftung	130.241.693,93	127.679.052,06
b. aus Verkauf von Grundstücken	9.854.010,00	28.872.064,46
c. aus der Betreuungstätigkeit	72.894,96	83.216,33
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.504.019,10	8.992.660,37
	149.672.617,99	165.626.993,22
<i>2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen</i>	1.780.613,82	-6.971.593,81
	151.453.231,81	158.655.399,41
<i>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</i>	216.996,53	135.129,59
<i>4. Sonstige betriebliche Erträge</i>	5.767.439,88	5.423.361,24
	157.437.668,22	164.213.890,24
<i>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	92.770.637,73	87.895.326,84
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.695.581,18	19.581.816,62
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	947.603,25	596.806,71
	99.413.822,16	108.073.950,17
<i>6. Personalaufwand</i>		
a. Löhne und Gehälter	12.852.235,09	12.797.907,46
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.305.142,02	4.290.219,36
	16.157.377,11	17.088.126,82
<i>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</i>	15.267.911,93	14.901.828,34
<i>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	7.600.100,78	9.253.630,24
	18.998.456,24	14.896.354,67
<i>9. Erträge aus Beteiligungen</i>	200.000,00	0,00
<i>10. Erträge aus Gewinnabführung</i>	31.762.163,90	31.001.422,03
<i>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</i>	41.734,47	53.203,97
<i>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	2.539.329,71	1.760.259,41
<i>13. Abschreibungen auf Finanzanlagen</i>	0,00	226.229,63
<i>14. Aufwendungen aus Verlustübernahme</i>	2.999.474,89	3.504.739,27
<i>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	6.102.279,18	5.821.946,77
	25.441.474,01	23.261.969,74
<i>16. Außerordentliche Aufwendungen</i>	176.856,00	0,00
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	44.263.074,25	38.158.324,41
<i>18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>	3.262.389,56	774.691,35
<i>19. Sonstige Steuern</i>	36.764,16	34.322,28
20. Jahresüberschuss	40.963.920,53	37.349.310,78
<i>21. Gewinnvortrag</i>	510.719,63	126.105,32
22. Bilanzgewinn	41.474.640,16	37.475.416,10

A. Allgemeine Angaben

Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde am 28. Mai 2009 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist gemäß dessen Art. 15 am 29. Mai 2009 in Kraft getreten. Aufgrund der Fülle an Änderungen durch das BilMoG sind gesonderte Vorschriften nötig, die den Übergang von altem auf neues Recht regeln. Diese Aufgabe übernehmen für die geänderten Regelungen im HGB die Übergangsvorschriften in Art. 66 und 67 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB). Die Übergangsvorschriften sehen grundsätzlich eine verpflichtende erstmalige Anwendung für Geschäftsjahre vor, die nach dem 31. Dezember 2009 beginnen. Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung (Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB) wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB 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“ in der Fassung vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch das BGBl. I S. 1102 geändert worden ist.

Abweichend vom Formblatt wird auf der Aktivseite der Posten „Andere Finanzanlagen“ und auf der Passivseite der Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und in der Gewinn- und Verlustrechnung die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 HGB gewählt.

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

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn- und

Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben. Eine Anpassung an die neue Regelung wurde entsprechend Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB unterlassen.

Die Bilanzierung latenter Steuern nach handelsrechtlichen Vorschriften im Jahresabschluss ist durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) neu geregelt worden. Konzeptionell wurde ein Systemwechsel vom sogenannten Timing-Konzept zum international üblichen (bilanzorientierten) Temporary-Konzept vorgenommen. Die Steuerabgrenzung orientiert sich künftig an den Differenzen, die aus unterschiedlichen Wertansätzen der Posten im handelsrechtlichen Jahresabschluss und in der Steuerbilanz resultieren und sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Zudem sind steuerliche Verlustvorträge zu berücksichtigen, soweit eine Verrechnung innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartet wird.

Bei der Gesellschaft ergeben sich aus den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Sonderposten mit Rücklageanteil und Rückstellungen Differenzen zu den steuerlichen Wertansätzen. Die steuerlichen Wertansätze der vor dem Eintritt in die Steuerpflicht im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Gebäude übersteigen aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991 die handelsrechtlichen Wertansätze bereits so erheblich, dass sich daraus auch ohne Berücksichtigung ggf. nutzbarer steuerlicher Verlustvorträge ein Überhang der aktivischen Steuerlatenzen bzw. künftigen Steuerentlastungen ergibt. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung latenter Steuern nicht in Anspruch genommen.

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

Die Gesellschaft ist im Handelsregister unter der Nummer HRB Nr. 42397 des Amtsgerichtes Frankfurt am Main eingetragen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

Das **gesamte Sachanlagevermögen** wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Neben den Fremdkosten werden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen unter Berücksichtigung der handelsrechtlich zulässigen Untergrenze aktiviert. Fremdkapitalkosten wurden nicht aktiviert.

Baukostenzuschüsse – soweit erhalten – wurden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** werden mit den durch die Verschmelzung (1996) übernommenen Buchwerten fortgeführt.

Der Zugang der Beteiligung an der SAALBAU GmbH, Frankfurt am Main, im Geschäftsjahr 2007 erfolgte durch Sacheinlage der Stadt Frankfurt am Main. Der Anteil an der SAALBAU GmbH beträgt 94,9 v. H. Die Bewertung der Sacheinlage erfolgte zum Zeitwert in Höhe von € 50,00.

Im Geschäftsjahr wurden keine Einzahlungen in die Kapitalrücklage geleistet.

Die **Beteiligungen** sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der **langfristigen Ausleihungen an verbundene Unternehmen** erfolgt zum Barwert bzw. zum niedrigstbeizulegenden Wert.

Die Bewertung der **anderen Finanzanlagen** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Abschreibungen

Auf die bis zum 31. Dezember 1990 fertig gestellten Wohngebäude erfolgt die planmäßige Abschreibung nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren.

Die aktivierten Baukosten von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden ebenfalls innerhalb der angenommenen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Eine Nutzungsdauer von 20 Jahren wird bei Modernisierungen angesetzt, wenn die betreffenden Wirtschaftseinheiten eine Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren haben oder bereits abgeschrieben waren.

Bei Wohnungsneubauten und den Sanierungsmaßnahmen werden bei Fertigstellung nach dem 1. Januar 1991 die Gebäude, die Außenanlagen und die Betriebsvorrichtungen in 8, 10 bzw. 50 Jahren linear abgeschrieben.

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab dem 1. Januar 1991 ebenfalls bei Neubezügen die Betriebsvorrichtungen in 8 Jahren, die Außenanlagen in 10 Jahren sowie die Baukosten in 25 bzw. 33,3 Jahren abgeschrieben.

Für die im Jahre 2010 bezogenen Bauten wurden die Abschreibungen zeitanteilig entsprechend dem Bezugs-termin vorgenommen.

Bei den Technischen Anlagen handelt es sich um im Geschäftsjahr 2010 erstmals hergestellte Photovoltaikanlagen. Die Nutzungsdauer beträgt 20 Jahre. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 3 und 13 Jahren. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig linear.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden entsprechend den steuerlich geltenden Vorschriften in 2008 und 2009 aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. In 2010 wurden die geringwertigen Wirtschaftsgüter wieder in voller Höhe abgeschrieben.

Die in Vorjahren gebildeten und auf Neubau-/Sanierungsprojekte übertragenen **Sonderposten mit Rücklageanteil** (gem. § 6 b EStG) werden auf der Passivseite ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Absetzung für Abnutzung in Höhe von 2 v. H.

Durch den Wegfall der umgekehrten Maßgeblichkeit ist die Möglichkeit, handelsrechtlich weitere Einstellungen in den Sonderposten vorzunehmen, ausgeschlossen. Die Gesellschaft hat von dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und wird den nach § 247 Abs. 3, § 279 Abs. 2 HGB a. F. gebildeten Sonderposten mit Rücklageanteil weiter fortführen.

Umlaufvermögen

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten** werden die Grundstückskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten für eine in 2011 beginnende Bauträgermaßnahme ausgewiesen.

Unfertige Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet. Ausfälle aufgrund von Leerständen wurden berücksichtigt.

Die **Heizölbestände** (andere Vorräte) wurden nach der Durchschnittsmethode zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertberichtigungen

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken bei den Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Aktivischer Rechnungsabgrenzungsposten

Der **aktivische Rechnungsabgrenzungsposten** enthält nur Aufwendungen, die in einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag anfallen.

Gezeichnetes Kapital

Das **gezeichnete Kapital** (Stammkapital) der Gesellschaft ist voll eingezahlt, entspricht dem Gesellschaftsvertrag und der Eintragung im Handelsregister.

Rückstellungen

Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB n. F.) zu beachten. Nach dem BilMoG sind nach § 253 HGB n. F.

Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein.

Als Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das (steuerliche) Teilwertverfahren nach § 6 a EStG unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck angewandt, das jedoch im Rahmen der handelsrechtlichen Anwendung wie folgt modifiziert wurde:

- Es wurde eine Dynamisierung der Bezugsgrößen zur korrekten Abbildung des handelsrechtlichen Erfüllungsrückstandes vorgenommen. Dies erfolgte durch die Einbeziehung erwarteter Lohn-, Gehalts- und Rententrends sowie der Berücksichtigung sonstiger zu erwartender Anpassungen der für die Zusage relevanten Größen (z. B. Beitragsbemessungsgrenze etc.). Gerechnet wurde mit einer konstanten Prämie.
- Als Finanzierungsbeginn wurde der tatsächliche Firmeneintritt angesetzt und nicht – abhängig von der Zusageerteilung – das steuerliche Mindestalter von 27, 28 oder 30 Jahren.
- Die Fluktuation wurde im Rahmen eines versicherungsmathematischen Ansatzes in Form einer alters- und dienstjahresabhängigen Ausscheidewahrscheinlichkeit berücksichtigt.
- Bei der Bestimmung der Teilwertprämie sind alle vor dem Bilanzstichtag liegenden Ausscheidewahrscheinlichkeiten (Invalidität, Tod, Fluktuation) auf Null zu setzen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekanntgegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 5,15 v. H. zugrunde gelegt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Bei der Bewertung des Erfüllungsbetrags der Rückstellung wurde eine jährliche Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung von 2,5 v. H. und keine Fluktuation unterstellt.

Aus der Erstanwendung der Bewertungsvorgaben des BilMoG für Rückstellungen ergibt sich für die Pensionsrückstellung eine Unterdeckung. Bei der Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages wurde vom Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB (Verteilung des Aufstockungsbetrages von zuvor unterdotierten Pensionsrückstellungen über die nächsten 15 Jahre) Gebrauch gemacht.

Im Vorjahr waren die Pensionsrückstellungen nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6,0 v. H. nach den Richtlinien 2005 G von Dr. Heubeck gebildet worden.

Gemäß dem am 3. April 2009 vom Bundesrat gebilligten BilMoG dürfen Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. nicht mehr gebildet werden. Diese Gesetzesänderung hat keine Auswirkungen auf die Bilanzierung der Gesellschaft.

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

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Passivischer Rechnungsabgrenzungsposten

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

C. Angaben zur Bilanz

AKTIVA

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel auf den Seiten 50 bis 51 ersichtlich. Eine Übersicht über die wesentlichen Beteiligungen befindet sich auf Seite 86.

Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** (T€ 39.800,0; Vorjahr T€ 38.019,2) betreffen vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten (T€ 5.035,7; Vorjahr T€ 7.798,2).

Bei den **anderen Vorräten** (T€ 8,4; Vorjahr T€ 8,3) handelt es sich um Heizölbestände.

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

Forderungen

	31.12.2010 (31.12.2009)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	1.766.940,94 (2.686.158,17)	51.973,27 (62.932,18)
aus Grundstücksverkäufen	1.440.458,22 (1.286.660,00)	0,00 (0,00)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.896,45 (246.571,09)	0,00 (0,00)
gegen verbundene Unternehmen	38.435.800,52 (38.944.430,25)	0,00 (0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	270.166,54 (1.001.264,17)	0,00 (0,00)
gegen Gesellschafter	50.820.850,16 (44.997.610,30)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	81.356.819,10 (106.698.162,23)	0,00 (0,00)
	174.142.931,93 (195.860.856,21)	51.973,27 (62.932,18)

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beruhen in Höhe von T€ 38,8 (Vorjahr T€ 13,7) auf Lieferungen und Leistungen, im Übrigen auf Forderungen aus der Ergebnisabführung in Höhe von T€ 31.762,2 (Vorjahr T€ 31.001,40) und kurzfristigen Darlehensgewährungen in Höhe von T€ 4.205,0 (Vorjahr T€ 240,7) und Umsatzsteuerforderungen. Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€ 50.635,0 (Vorjahr T€ 32.600,0) sowie Kautionen, Belegungsrechte und Grundstücksverkäufe in Höhe von T€ 185,9 (Vorjahr T€ 12.397,6).

Aktivischer Rechnungsabgrenzungsposten

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

	2010	2009
	T€	T€
Kapitalisiertes Erbbaurecht	1.819,6	0,0
Mietvorauszahlungen	2.543,6	2.632,9
Wartungskosten Software	186,4	43,4
Wartungskosten Hardware	36,9	29,0
Sonstige	6,3	0,3
	4.592,8	2.705,6

Anlagenspiegel

	Historische Anschaffungskosten				Stand 31.12.10 EUR
	Stand 01.01.10 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchung (+ und -) EUR	
	<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	6.210.397,31	413.551,18	900,00	
<i>Sachanlagen</i>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	718.768.304,76	11.857.489,69	2.315.844,00	25.738.904,93	754.048.855,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.492.606,35	82.259,86	1.921.045,59	0,00	50.653.820,62
Grundstücke ohne Bauten	18.125.799,72	13.269.197,54	0,00	-9.853.440,04	21.541.557,22
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	46.203,33	0,00	0,00	0,00	46.203,33
Technische Anlagen	0,00	1.800.471,94	0,00	88.498,76	1.888.970,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.626.400,85	1.047.662,15	105.135,33	0,00	6.568.927,67
Anlagen im Bau	28.812.541,46	20.209.813,73	0,00	-14.810.261,44	34.212.093,75
Bauvorbereitungskosten	1.814.416,20	3.300.181,70	0,00	-1.163.702,21	3.950.895,69
	825.686.272,67	51.567.076,61	4.342.024,92	0,00	872.911.324,36
<i>Finanzanlagen</i>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.973,70	0,00	0,00	0,00	147.160.973,70
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.225.753,21	0,00	110.886,09 ¹⁾	0,00	7.114.867,12
Beteiligungen	806.245,94	12.500,00	0,00	0,00	818.745,94
Andere Finanzanlagen	5.455,65	0,00	0,00	0,00	5.455,65
	155.198.428,50	12.500,00	110.886,09	0,00	155.100.042,41
	987.095.098,48	51.993.127,79	4.453.811,01	0,00	1.034.634.415,26

¹⁾ Tilgung

PASSIVA

Eigenkapital

Das **Stammkapital** wurde durch den Gesellschafterbeschluss vom 18. Dezember 2006 auf Euro umgestellt, geglättet, ist voll erbracht und im Handelsregister eingetragen.

Gesellschafter

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

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		Abschreibungen	
	Stand	Zugang	Abgang	Stand			
	01.01.10			31.12.10	31.12.10	31.12.09	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	2010	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
	3.784.988,38	1.184.545,18	900,00	4.968.633,56	1.654.414,93	2.425.408,93	1.184.545,18
	365.292.516,62	11.468.866,76	2.124.836,50	374.636.546,88	379.412.308,50	353.475.788,14	11.468.866,76
	28.366.190,61	1.945.978,14	1.921.045,59	28.391.123,16	22.262.697,46	24.126.415,74	1.945.978,14
	2.902.348,90	0,00	0,00	2.902.348,90	18.639.208,32	15.223.450,82	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	46.203,33	46.203,33	0,00
	0,00	39.703,70	0,00	39.703,70	1.849.267,00	0,00	39.703,70
	3.955.243,85	628.818,15	96.909,33	4.487.152,67	2.081.775,00	1.671.157,00	628.818,15
	0,00	0,00	0,00	0,00	34.212.093,75	28.812.541,46	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.950.895,69	1.814.416,20	0,00
	400.516.299,98	14.083.366,75	4.142.791,42	410.456.875,31	462.454.449,05	425.169.972,69	14.083.366,75
	0,00	0,00	0,00	0,00	147.160.973,70	147.160.973,70	0,00
	5.272.152,30	0,00	13.424,72 ²⁾	5.258.727,58	1.856.139,54	1.953.600,91	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	818.745,94	806.245,94	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.455,65	5.455,65	0,00
	5.272.152,30	0,00	13.424,72	5.258.727,58	149.841.314,83	149.926.276,20	0,00
	409.573.440,66	15.267.911,93	4.157.116,14	420.684.236,45	613.950.178,81	577.521.657,82	15.267.911,93

²⁾ Zuschreibung

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.2010 T EUR	Umgliederung (+ und -) T EUR	Einstellung (+) Entnahme (-) T EUR	Stand 31.12.2010 T EUR
Kapitalrücklage	38.016,3	0,0	0,0	38.016,3
Bauerneuerungsrücklage	22.181,6	0,0	0,0	22.181,6
Andere Gewinnrücklagen	148.538,8	0,0	+ 34.000,0	182.538,8
	208.736,7	0,0	+ 34.000,0	242.736,7

Sonderposten mit Rücklageanteil

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

Der Auflösungsbetrag von € 221.471,00 (Vorjahr € 157.794,00) wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Von der Übergangsregelung des Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht, so dass der Sonderposten mit Rücklageanteil, unter Anwendung der geltenden Vorschriften in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung des HGB, beibehalten wird.

Ohne die Veränderung des Sonderpostens ergäbe sich ein um € 221.471,00 niedrigerer Jahresüberschuss (Vorjahr € 1.262.206,00 höherer Jahresüberschuss).

Rückstellungen

Aus der Erstanwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG für die Rückstellungen von Pensionen resultiert ein Unterdeckungsbetrag von € 2.652.838,00. Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch und verteilt den Aufwand aus der Umstellung linear über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2010 wurden € 176.856,00 als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf € 2.475.982,00. Im Vorjahr waren die Rückstellungen für Pensionen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren gem. § 6 b EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck und eines Rechnungszinsfußes von 6,0 v. H. ermittelt worden. Die ausgewiesene Rückstellung ist in voller Höhe unverfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2010.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T EUR	T EUR
<i>Rückstellungen für</i>		
– unterlassene Instandhaltung (1.–3. Monat)	621,3	1.300,8
– Jahresabschlusskosten/Veröffentlichung (interne und externe)	241,1	242,5
– Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	1.174,3	630,7
– noch anfallende Baukosten	450,0	3.014,9
– Betriebskosten	13.545,0	8.292,0
– Kosten der Verbrauchserfassung	1.160,6	1.294,0
– ausstehende Rechnungen	560,4	744,5
– Übrige	367,7	240,1
	18.120,4	15.704,5

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel aus Seite 53.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind solche gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main in Höhe von € 118.947.691,68 (Vorjahr T€ 120.515,0) enthalten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen in Höhe von T€ 60.565,2 (Vorjahr T€ 81.512,7) Geldanlagen über das Cash-Pooling, aus Lieferungen und Leistungen T€ 5.310,3 (Vorjahr T€ 1.979,8) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von T€ 554,4 (Vorjahr T€ 648,1).

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.053.400,04 (Vorjahr T€ 1.909,0) und im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 39.931,68 (Vorjahr T€ 53,0) enthalten.

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt		Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art und Form	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	der Sicherheit	
						EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.830.597,99 (148.025.287,88)	5.757.910,15 (5.610.117,03)	21.583.606,60 (21.303.240,73)	120.489.081,24 (121.111.930,12)	147.168.374,53 (147.367.761,69)	Grundpfandrechte	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	120.016.097,64 (120.634.497,79)	1.789.570,35 (1.794.221,14)	7.126.697,05 (7.167.268,86)	111.099.830,24 (111.673.007,79)	118.994.597,64 (120.634.497,79)	Grundpfandrechte	
Erhaltene Anzahlungen	32.965.665,24 (40.158.343,77)	32.965.665,24 (40.158.343,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.492.224,42 (4.334.839,05)	3.492.224,42 (4.334.839,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.116.589,50 (21.227.808,22)	23.675.384,32 (12.853.999,78)	7.441.205,18 (8.373.808,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.429.917,23 (84.140.569,68)	66.429.917,23 (84.140.569,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	15.625.859,88 (15.760.383,09)	15.599.238,76 (15.720.451,41)	26.621,12 (39.931,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
	417.476.951,90 (434.281.729,48)	149.709.910,47 (164.612.541,86)	36.178.129,95 (36.884.249,71)	231.588.911,48 (232.784.937,91)	266.162.972,17 (268.002.259,48)		

(in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T€ 97.988,8; Vorjahr T€ 95.026,4), Umlagen und Gebühren (T€ 31.867,1; Vorjahr T€ 32.191,8), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 111,5; Vorjahr T€ 190,3) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 274,3; Vorjahr T€ 270,5). Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Die **Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** beinhalten die Verkaufserlöse aus dem Projekt Hansaallee.

Bestandsveränderungen

Veränderungen des Bestandes an **zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Leistungen**:

	2010	2009
	T EUR	T EUR
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	5.035,7	2.753,8
Bestandserhöhung Betriebskosten	34.710,3	30.202,6
	39.746,0	32.956,4
Bestandsminderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-7.798,2	-9.322,3
Bestandsminderung Betriebskosten	-30.167,2	-30.605,7
	-37.965,4	-39.928,0
	1.780,6	-6.971,6

Sonstige betriebliche Erträge

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.292,0 (Vorjahr T€ 2.850,4) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 1.286,5 (Vorjahr T€ 404,4) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 221,5 (Vorjahr T€ 157,8) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 13,4 (Vorjahr T€ 13,8) auf Zuschreibungen auf das Finanzanlagevermögen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	2010	2009
	T EUR	T EUR
Betriebskosten	37.396,6	30.601,8
Instandhaltungskosten	54.661,5	56.709,3
Andere Aufwendungen	712,5	584,2
	92.770,6	87.895,3

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 422,6 (Vorjahr T€ 376,5) enthalten.

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

Abschreibungen

In den **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 526,4 (Vorjahr T€ 375,1) enthalten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen stehen im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Heinrich-Lübke-Siedlung, insbesondere des gewerblichen Bereichs. Hier erfolgte ein Gebäudeabriss.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sowie Abschreibungen auf Forderungen (T€ 920,3; Vorjahr T€ 858,2).

Personalaufwand

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von T€ 957,6 (Vorjahr T€ 1.865,0) enthalten.

Zinsaufwand

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

	2010	2009
	T EUR	T EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	4.067,5	4.387,3
Darlehenszinsen anderer Kreditgeber	831,3	846,4
Kosten Darlehensaufnahmen	288,9	0,0
	5.187,7	5.233,7
Darlehenszinsen Photovoltaikanlagen	14,2	0,0
Sonstige Zinsen	8,3	37,6
Zinsen an verbundene Unternehmen	296,5	550,6
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen	595,6	0,0
	6.102,3	5.821,9

In 2010 werden die Aufwendungen aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen erstmals im Zinsergebnis ausgewiesen.

Außerordentliche Aufwendungen

Unter dem Posten **außerordentlicher Aufwand** werden die außerordentlichen Aufwendungen gemäß § 277 Abs. 4 HGB ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Bei den Aufwendungen handelt es sich um den Aufstockungsbetrag (1/15) aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG von T€ 176,9 (Vorjahr T€ 0,00).

Steuern

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer (T€ 1.558,1; Vorjahr T€ 1.454,1) einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer (T€ 1.681,7; Vorjahr T€ 1.580,3) für das Geschäftsjahr 2010 und periodenfremde Aufwendungen (T€ 22,6; Vorjahr T€ +2.259,7) aus der Körperschaft- und Gewerbesteuer für frühere Jahre.

Die **sonstigen Steuern** (T€ 36,8; Vorjahr T€ 34,3) enthalten die Kraftfahrzeugsteuer sowie die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center und den Hauptsitz der Gesellschaft.

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

	2010 T EUR	2009 T EUR
Erlöse und Erträge		
– aus der Hausbewirtschaftung	181,4	110,2
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.307,3	8.972,3
Sonstige betriebliche Erträge	155,1	0,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	41,7	53,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	326,1	159,5
Aufwendungen		
– aus der Hausbewirtschaftung	2.220,3	2.592,1
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,9	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	747,5	720,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	269,5	551,2

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

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.

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

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

Für drei verbundene Unternehmen wurden 18 (Vorjahr 13) Bürgschaften in Höhe von insgesamt T€ 1.175,4 (Vorjahr T€ 1.054,0) übernommen. Das Risiko für eine Inanspruchnahme der ABG aus den Bürgschaften für die Tochtergesellschaften wird als gering eingestuft.

	T EUR
<i>Verpflichtungen aus Erbbauverträgen:</i>	
Im Geschäftsjahr 2010 gezahlte Erbbauzinsen	422,6
Im Geschäftsjahr 2011 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen	30.705,0
<i>Aus Mietverträgen:</i>	
fällig 2011	579,8
fällig 2012 und 2013	1.160,0
<i>Aus Wartungsverträgen:</i>	
fällig 2011	611,3
fällig 2012 und 2013	1.250,0
<i>Neubau und Sanierung:</i>	
noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	24.300,0

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 14.647,6 (Vorjahr T€ 13.588,5) ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 262 (Vorjahr 265) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 211 (Vorjahr 211) Angestellte und 51 (Vorjahr 54) gewerbliche Arbeitnehmer. Von den Angestellten waren 14 (Vorjahr 16), von den gewerblichen Mitarbeitern waren 15 (Vorjahr 15) Arbeitnehmer teilzeitbeschäftigt. Die Gesellschaft beschäftigt wie im Vorjahr sechs Auszubildende.

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.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2010 in Höhe von € 41.474.640,16 eine Gewinnausschüttung von € 3.036.607,23 vorzunehmen sowie € 38.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 438.032,93 auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender)
Hans-Jürgen Bosinger
Dr. jur. Constantin Westphal

Aufsichtsrat

Oberbürgermeisterin Dr. h. c. Petra Roth (Vorsitzende)
Stadtrat Edwin Schwarz (1. stellv. Vors.)
Andrea Ost / Kfm. Angestellte (2. stellv. Vors.)
Peter Bachmann / Kfm. Angestellter
Mike Blanc / Programmierer (ab 27. Mai 2010)
Stadtkämmerer Uwe Becker
Stadtverordneter Olaf Cunitz / Angestellter
Peter Curth / Techn. Angestellter
Rüdiger Heinisch / Dipl.-Ing.

Jürgen Hohlfeld / Gärtnermeister (bis 14. Mai 2010)
Stadtverordnete Hilde Krauß / Staatl. geprüfte Betriebswirtin
Karlheinz Leister / Kfz-Mechaniker
Stadtverordneter Stefan Majer / Theologe
Roswitha Leder / Kfm. Angestellte
Stadträtin Erika Pfreundschuh / Verwaltungsdirektorin a. D.
Norbert Rühl / EDV-Koordinator
Stadtverordnete Elke Sautner / Angestellte (bis 31. Dezember 2010)
Waltraud Schwerberger / Kfm. Angestellte (bis 31. Dezember 2010)
Stadtrat Prof. Dr. Semmelroth
Stadtverordneter Lothar Stapf / Angestellter
Stadtrat Volker Stein
Karin Vater / Dipl.-Kauffrau

Aufwendungen für Organe

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt € 532.283,44 (Vorjahr T€ 400,0).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2010 T€ 4.127,2 (Vorjahr T€ 3.342,8). Pensionszahlungen wurden in Höhe von T€ 311,8 (Vorjahr T€ 310,5) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2010 insgesamt € 3.600,00 (Vorjahr € 3.600,00).

Frankfurt am Main, 31. März 2011

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Junker
(Vorsitzender)

Bosinger

Dr. Westphal

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 31. März 2011

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

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

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

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

Nach dem Ergebnis der Abschlussprüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2010 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 41.474.640,16 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 3.036.607,23 € vorzunehmen sowie 38.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 841.715.143,56 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Frankfurt am Main, am 31.03.2011 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

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

Frankfurt am Main, den 15.06.2011



Dr. h. c. Petra Roth
Vorsitzende
des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS

des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns

Die ABG bietet
**Wohnraum für fast ein Viertel
der Frankfurter Bevölkerung** an.
(Einwohner der Stadt Frankfurt am Main: 679.664)

Die Stadt Darmstadt hat
144.402 Einwohner.

**Damit hat die ABG in etwa so viele Mieter/innen
wie Darmstadt Einwohner.**

Quellen

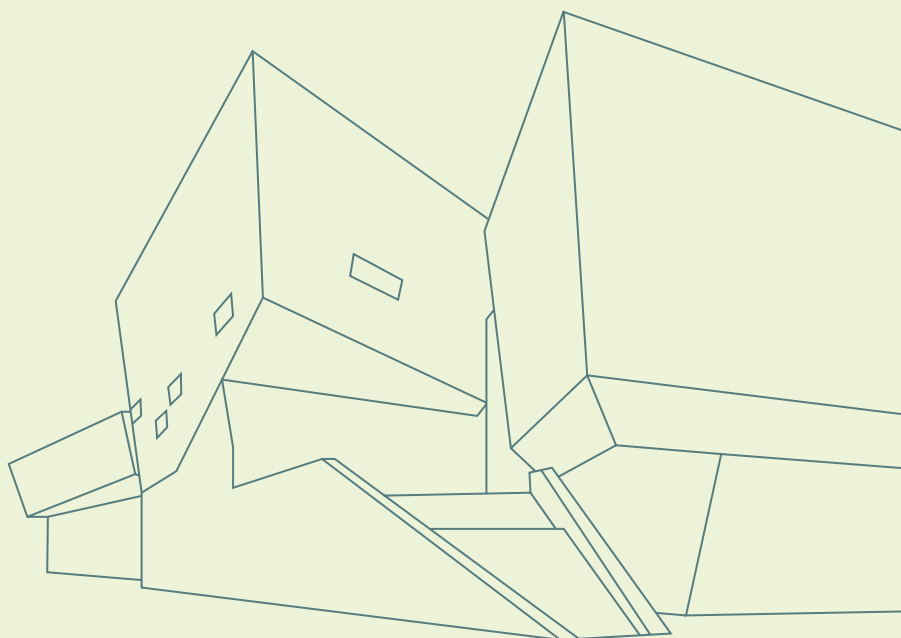
http://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurt_am_Main

(Einwohnerzahl: 31.12.2010)

<http://de.wikipedia.org/wiki/Darmstadt>

(Einwohnerzahl: 31.12.2010)

<http://www.abg-fh.de/home/homepage.htm>





KONZERN-LAGEBERICHT 2010

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In 2010 hat sich die Weltwirtschaft nach dem globalen Konjunkturreinbruch – ausgelöst durch die internationale Krise auf den Finanzmärkten – deutlich erholen können. Insbesondere im ersten Halbjahr 2010 wurde wirtschaftlich fast das Niveau vor Krisenbeginn erreicht. Im zweiten Halbjahr hingegen hat der konjunkturelle Aufschwung deutlich an Dynamik verloren, so dass der Internationale Währungsfonds bei seiner Prognose für das Weltwirtschaftswachstum 2011 von 3,6 v. H. (Vorjahr 4,7 v. H.) ausgeht.

Auch die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 kräftig gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um 3,6 v. H. (Vorjahr -4,7 v. H.). Dabei erwies sich der Export (+14,2 v. H.) wieder einmal als Stütze der konjunkturellen Erholung.

Daneben haben sich aber auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte positiv auf das Bruttoinlandsprodukt ausgewirkt. Mit dazu beigetragen hat, dass die Zahl der Erwerbstätigen in 2010 einen Höchststand erreichte und sich das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um nominal 2,6 v. H. erhöhte.

Für die kommenden zwei Jahre rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute allerdings mit geringeren Wachstumsraten (2011: 2,3 v. H.; 2012: 1,3 v. H.), bedingt durch das Auslaufen der staatlichen Konjunkturmaßnahmen und die großen Aufholeffekten in 2010.

Neben dem Export und der Binnennachfrage trug der expansive Investitionskurs der Unternehmen zu der Erhöhung des Wirtschaftswachstums bei. Dabei spielten Bauinvestitionen, insbesondere der Wohnungsbau, eine nicht zu vernachlässigende Rolle. So erhöhten sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes die Bauinvestitionen real um 2,8 v. H. gegenüber dem Vorjahr.

Betrachtet man nur die Wohnungsbauinvestitionen, so kann man erkennen, dass der Zuwachs mit 4,4 v. H. höher ist als bei den Bauinvestitionen insgesamt. Für 2011 wird aufgrund der wieder gestiegenen Zahl der Baugenehmigungen mit einem weiteren Zuwachs von 3,0 v. H. gerechnet.

Nach ersten Berechnungen wurden in 2010 für rund 190.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das entspricht einem Zuwachs von 6,6 v. H. Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser mit 9,9 v. H. höher aus als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,8 v. H.).

Im Mietwohnungsbau wurden in 2010 rund 34.000 Fertigstellungen und rund 9,3 v. H. mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr registriert. Bei den Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 v. H.

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

Diesen Nachfragebedürfnissen kommt der Konzern durch Bestandsneubauten und Bauträgermaßnahmen als auch den seit Jahren erfolgreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten nach.

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

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

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

Die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke hat für die im Konzernkreis zu berücksichtigenden Unternehmen auch im Jahr 2010 keine Auswirkungen.

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgte die Umstellung der SAALBAU GmbH auf das SAP-System. Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und alle mit in die Konsolidierung einzubeziehenden restlichen Tochtergesellschaften wurden bereits im Geschäftsjahr 2009 umgestellt.

Der Konsolidierungskreis der in den Konzernabschluss eingezogenen Gesellschaften ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

II. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

1. Geschäftsverlauf

Der vom Konzern am 31. Dezember 2010 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 49.776 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.993.900 m², 911 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 28.962 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 219 Neubauwohnungen mit 286 Stellplätzen fertiggestellt. Demgegenüber wurden 74 Wohnungen abgerissen und 7 Einfamilienhäuser aus dem Altbestand veräußert.

Am 31. Dezember 2010 standen 1.577 Wohnungen mit 75.695 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,2 v. H. (Vorjahr 3,3 v. H.), bezogen auf die Wohnungen. In absoluten Zahlen betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen insgesamt um T€ 534,7 auf T€ 5.098,6. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so sinkt der Anteil von 2,68 v. H. auf 2,38 v. H.

Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf T€ 5.070,0 und konnten durch das von Jahr zu Jahr erfolgreicher werdende Forderungsmanagement um T€ 1.431,1 gesenkt werden.

Die Abschreibungen auf Forderungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und betragen T€ 1.820,2 (Vorjahr T€ 1.643,4).

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 102,6 Mio. (Vorjahr € 111,6 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

Mit Notarvertrag vom 22. Dezember 2010 wurde die CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, als ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und der GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen mbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00. Beide Gesellschafter sind mit je 50 v. H. an der Gesellschaft beteiligt. Zweck der Gesellschaft ist die Bebauung eines Grundstücks in Bockenheim mit Eigentumswohnungen.

Im I. Quartal 2011 hat die Gesellschaft die restlichen 5,10 v. H. bei der Stadt Frankfurt am Main verbliebenen Anteile an der SAALBAU GmbH erworben, mit dem Ziel, die SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 auf die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH zu verschmelzen.

Die Vermietung der Bürgerhäuser soll durch eine noch zu gründende „SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH“ erfolgen.

Die Frankfurter Aufbau Aktiengesellschaft (FAAG) bewirtschaftet und betreut 5.468 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 428 Gewerbeobjekte und 1.774 Garagen und Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG.

Zum Anteilsbesitz der FAAG gehören folgende Gesellschaften:

■ FAAG TECHNIK GmbH

Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Die Ertrags- und Auftragslage der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2010 wei-

ter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt waren 127 Arbeitnehmer/innen, davon 4 Teilzeitbeschäftigte, angestellt.

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

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter sowie die Beratung und Planung beim Bau und Betrieb von Parkhäusern. Bei den Einnahmen aus Einstellgebühren von Kurzparkern und bei Dauermietverhältnissen ergab sich ein Rückgang von jeweils 0,5 v. H., die Umsatzerlöse mit € 29,9 Mio. sind nahezu unverändert. Im Jahresdurchschnitt waren 54 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

■ **Urbane Projekte GmbH (UPG)**

Die UPG hat ihren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Projektentwicklung, Projektmanagement und Projektsteuerung sowie dem Vertrieb von Eigentumswohnungen innerhalb des Konzerns. Beschäftigt waren im Durchschnitt 10 Arbeitnehmer/innen.

■ **Parkhaus Goetheplatz GmbH**

Die 591 Stellplätze werden von der Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH betrieben. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Nach dem Erwerb sämtlicher Anteile an der Parkhaus Goetheplatz GmbH durch die FAAG besteht mit Wirkung vom 1. Januar 2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG. Im Geschäftsjahr 2010 wurden Einnahmen in Höhe von € 2,2 Mio. (Vorjahr € 2,1 Mio.) erzielt.

■ **Hofgarten Projektgesellschaft**

Die Projektgesellschaft ist ein Gemeinschaftsunternehmen der FAAG und der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere der Erwerb und die Entwicklung des denkmalgeschützten Wiesenhüttenstifts. Geplant ist der Umbau in 81 hochwertige Eigentumswohnungen (60 m² bis 330 m²). Zum 31. Dezember 2010 waren 70 v. H. der Wohnungen verkauft.

Der Bestand der **Hellerhof GmbH** beträgt 6.333 Wohnungen, 50 gewerbliche Objekte und 1.232 Garagen

und Kfz-Stellplätze. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Im Geschäftsjahr wurden 18 Wohnungen fertiggestellt.

Die **MIBAU GmbH** hat einen eigenen Bestand von 1.874 Wohnungen und 467 Garagen und Kfz-Stellplätzen. Das Studentenwohnheim mit 84 Einheiten wurde an die **WOHNHEIM GmbH** verpachtet. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Die **SAALBAU GmbH** verwaltet und vermietet 41 Bürgergemeinschaftshäuser und Volkshausheime. Zu ihrem Bestand gehören auch 19 Wohnungen und 714 Stellplätze.

Seit der Übernahme der Anteile (94,9 v. H.) zum 1. Januar 2007 besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 142 Arbeitnehmer/innen.

Die **WOHNHEIM GmbH** bewirtschaftet 15.048 Wohnungen, 111 gewerbliche Objekte und 4.670 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 15.048 Wohnungen sind 9.370 preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 137 Arbeitnehmer/innen.

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

Die **MainWERT GmbH**, Bietigheim-Bissingen, ist ebenfalls ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG und der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Wohnungsimmobilien, deren Verwaltung, Vermietung und Verpachtung sowie die Aufteilung in Wohneigentum und die Weiterveräußerung – insbesondere an die bisherigen Mieter – zu bevorzugten Bedingungen. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Die **ABGnova GmbH**, Frankfurt am Main, wurde mit Notarvertrag vom 9. Juli 2009 als ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG und der Mainova AG gegründet. Das Stammkapital beträgt € 100.000,-. Beide Gesellschafter sind mit je 50 v. H. an der Gesellschaft beteiligt. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Beratungsleistungen im Bereich des Innovationsmanagements und der Energieeffizienz an Gebäuden der Gesellschafter und Dritter.

3. Investitionen

Der ABG Konzern hat die in den Vorjahren begonnenen Neubau- und Bauträgermaßnahmen weitestgehend planmäßig fertiggestellt.

Im Gegensatz dazu konnten die für das Geschäftsjahr 2010 geplanten Baubeginne nicht in vollem Umfang umgesetzt werden, da es zu zeitlichen Verzögerungen bei dem Erwerb von Grundstücken gekommen ist.

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

- ABG
149 Wohnungen mit 120 Tiefgaragenplätzen
- FAAG
125 Wohnungen und Tiefgaragen- bzw. Stellplätze
- Hellerhof GmbH
18 Wohnungen
- WOHNHEIM GmbH
52 Wohnungen mit 51 Stellplätzen

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich in der Summe gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Der Rückgang der Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken (- € 18,3 Mio.) wurde kompensiert durch die aus Mietsteigerungen resultierende Erhöhung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ € 6,6 Mio.) und die Zunahme der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie Betreuungstätigkeit (+ € 10,1 Mio.).

Das Betriebsergebnis (ohne neutrale Sondereffekte wie beispielsweise Rückstellungsaufhebungen oder Buchgewinne aus Anlagenabgängen) hat sich vor allem infolge von Mietererhöhungen und geringerer Instandhaltungsaufwendungen von € 54,0 Mio. im Vorjahr auf € 62,5

Mio. im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht. Die geringeren Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken wirkten sich nicht wesentlich auf das Konzernergebnis aus, da auch die damit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen entsprechend gesunken sind. Der Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung von Immobilien hat sich nur geringfügig vermindert. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (inklusive neutraler Sondereffekte) ist um € 10,9 Mio. auf € 48,8 Mio. angestiegen. Neben den bereits genannten Mieterhöhungen und geringeren Instandhaltungsaufwendungen wirkten sich hier u. a. Erträge aus Kostenerstattungen und Versicherungsschädigungen aus.

Das Finanzergebnis hat sich leicht um € 0,5 Mio. verbessert.

Aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses konnte die Eigenkapitalrentabilität geringfügig auf 8,3 v. H. (Vorjahr 7,5 v. H.) gesteigert werden.

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Mio. EUR	v. H.	Mio. EUR	v. H.
Anlagevermögen	1.415,4	82,2	1.378,4	81,4
Umlaufvermögen *	305,6	17,8	315,6	18,6
	1.721,0	100,0	1.694,0	100,0

* Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von € 550,1 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 46,3 Mio. erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 29,7 v. H. auf 32,0 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 38,9 v. H. (Vorjahr 36,6 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen wie im Vorjahr vollständig.

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010

	2010	2009
	T EUR	T EUR
Konzernjahresüberschuss	45.747	37.585
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	55.607	54.345
Zunahme der Rückstellungen	2.851	5.662
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	1.807	3.120
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.698	-3.868
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.228	-7.863
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.485	22.226
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	<i>88.601</i>	<i>111.207</i>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.204	4.190
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-80.352	-56.467
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-424	-457
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2	2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14	-50
Einzahlungen aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	25.000	0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-100.085
<i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</i>	<i>-53.584</i>	<i>-152.867</i>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-116	-116
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-2.965	-1.670
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	22.701	30.795
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-42.054	-49.940
<i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	<i>-22.434</i>	<i>-20.931</i>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	12.583	-62.591
Finanzmittelfonds am 1. Januar	55.663	118.254
<i>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</i>	<i>68.246</i>	<i>55.663</i>

6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH führend im Bau von Passivhäusern. In dem 2010 fertiggestellten Neubauprojekt Hansaallee wird erstmals mit Hilfe von Solarthermie und Erdwärme ein Warmmietmodell realisiert. Für alle zukünftigen Neubau- bzw. Sanierungsprojekte wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden.

Für die Wohnungen in der Hansaallee wird eine Abrechnung der Heizkosten nicht mehr vorgenommen werden.

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

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu gleichgeblieben. Am 31. Dezember 2010 waren 874 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr 882). In Ausbildung befinden sich zurzeit 18 Mitarbeiter/innen.

III. Ausblick

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

Für den Zeitraum 2011 bis 2014 werden jährliche Überschüsse vor Ertragssteuern in Höhe von € 31,0 bis 40,0 Mio. erwartet.

Im investiven Bereich konnte die Gesellschaft im I. Quartal 2011 mit dem Land Hessen eine Vereinbarung über den Kauf und die Bebauung des Universitätsgeländes Bockenheim schließen. Die Grundstücke sollen nach und nach erworben werden, um eine einheitliche Entwicklung des Gesamtareals vorzunehmen, mit dem Ziel der Realisierung eines neuen Stadtteils mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen, Ge-

werbe und kulturellen Einrichtungen. Dabei liegt das Engagement der Gesellschaft insbesondere im Wohnungsbau. Des Weiteren nimmt die Gesellschaft an zwei Bieterverfahren teil (Lyoner Straße [140 Wohnungen], Richard-Strauß-Allee [132 Wohnungen]).

Sowohl im Bestands- als auch im Eigentumssektor plant die Gesellschaft weiter, die Gebäude im Passivhausstandard zu errichten.

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision wurde innerhalb des ABG Konzerns ab dem Geschäftsjahr 2000 ein Risikomanagementsystem implementiert. Durch diese Maßnahme ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet.

Die zentrale Koordination des Risikofrüherkennungssystems erfolgt durch ein Risikokomitee, das unter anderem aus dem Leiter des Rechnungswesens und dem Controllingleiter der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH besteht und an die Geschäftsführung berichtet.

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

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

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

Für die jährlich zu erstellende Mittelfristplanung (5 Jahre) werden neben Planbilanzen und Planerfolgs-

rechnungen detaillierte Investitions-, Instandhaltungs-, Liquiditäts- und Personalplanungen aufgestellt.

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

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

Die Ergebnis- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen ist bis auf die der SAALBAU GmbH zufriedenstellend.

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

Die SAALBAU GmbH, die seit dem 1. Januar 2007 zum Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gehört, wird ihre Jahresfehlbeträge mittelfristig weiter vermindern müssen – mit dazu beitragen wird die im Jahr 2007 begonnene Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten. Als weitere Maßnahme wurden im vergangenen Geschäftsjahr die technische Abteilung und die technische Betreuung der Bürgerhäuser in die Konzernunternehmen integriert.

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Es bestehen Risiken in steigenden Ausfällen bei Mietforderungen, denen die Unternehmen jedoch durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen gegenüberstehen, so dass

sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und des Konzerns ergeben werden.

Die Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 896,5 Mio. entfallen überwiegend auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel auch KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgersgeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Beides, das Bauträgersgeschäft und das Bestandsmanagement, wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

Eine Verbesserung der Ertragschancen sieht die Gesellschaft auch durch den weiterhin hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (insbesondere die Durchführung von CO₂-reduzierenden Maßnahmen), der die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern soll.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2010 bis 2013 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 20. April 2011

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungs-
gesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Bosinger



Dr. Westphal

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	1.669.482,93	2.447.455,93
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.106.203.829,28	1.089.484.209,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	198.025.191,61	207.626.907,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.926.378,83	22.021.685,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	409.581,75	409.581,75
5. Bauten auf fremden Grundstücken	6.270.584,00	4.307.286,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	3.083.269,00	836.622,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.103.387,11	4.948.368,20
8. Anlagen im Bau	59.675.078,84	39.684.989,34
9. Bauvorbereitungskosten	7.188.868,18	4.433.000,13
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	123.495,96
	1.410.886.168,60	1.373.876.146,64
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Beteiligungen	2.856.851,03	2.078.989,19
2. Sonstige Ausleihungen	9.849,00	10.647,00
3. Andere Finanzanlagen	10.655,65	10.655,65
	2.877.355,68	2.100.291,84
	1.415.433.007,21	1.378.423.894,41
B. UMLAUFVERMÖGEN		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Bauvorbereitungskosten	0,00	35.675,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	11.654.356,50	11.588.779,00
3. Andere unfertige Leistungen	108.418.977,04	106.245.656,93
4. Andere Vorräte	273.072,93	230.176,37
	120.346.406,47	118.100.287,56
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	5.070.052,42	6.501.064,56
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.853.810,00	2.417.455,54
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	399.184,24	4.916,73
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.925.194,04	4.988.745,71
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.863.827,78	5.337.762,73
6. Forderungen gegen Gesellschafter	52.017.878,56	45.777.450,55
7. Sonstige Vermögensgegenstände	94.190.326,71	119.711.235,35
	164.320.273,75	184.738.631,17
<i>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</i>	16.227.825,38	9.884.932,43
	300.894.505,60	312.723.851,16
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	6.455,00	16.791,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.709.034,78	2.831.019,35
	4.715.489,78	2.847.810,35
	1.721.043.002,59	1.693.995.555,92
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä.	124.253.653,24	118.822.970,70
davon gegenüber Gesellschaftern	(120.730.321,11)	(117.281.935,65)
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	357.842,79	284.855,42
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	32.459.589,24	31.838.432,68
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Spärbüchern)	35.329.732,57	33.380.782,74

PASSIVA	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. EIGENKAPITAL		
<i>I. Gezeichnetes Kapital</i>	102.532.230,00	102.532.230,00
<i>II. Kapitalrücklage</i>	48.039.518,81	48.039.518,81
<i>III. Andere Gewinnrücklagen</i> (davon EUR 50.711.169,83 Umgliederung aus Sonderposten mit Rücklageanteil)	286.649.032,86	249.040.752,15
<i>IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</i>	47.425.332,93	47.425.332,93
<i>V. Konzernbilanzgewinn</i>	58.835.484,03	50.169.634,67
<i>VI. Anteil anderer Gesellschafter</i>	6.634.272,77	6.634.272,77
	550.115.871,40	503.841.741,33
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.745.081,00	14.967.843,00
2. Steuerrückstellungen	29.553.581,92	30.489.122,39
3. Sonstige Rückstellungen	40.032.814,95	39.631.598,88
	84.331.477,87	85.088.564,27
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	606.495.905,58	624.538.261,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	270.680.374,68	271.991.229,61
3. Erhaltene Anzahlungen	116.469.849,83	119.661.188,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.779.486,18	9.199.382,95
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	23.958,35	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.321.011,25	51.833.413,73
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	332.619,38	412.180,74
8. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 954.555,83; Vorjahr EUR 2.265.825,98) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 49.165,83; Vorjahr EUR 67.440,62)	20.126.520,07	18.812.118,30
	1.078.229.725,32	1.096.447.774,86
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	8.365.928,00	8.617.475,46
	1.721.043.002,59	1.693.995.555,92

Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. ä.	124.253.653,24	118.822.970,70
davon gegenüber Gesellschafter	(120.730.321,11)	(117.281.935,65)
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	357.842,79	284.855,42
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	32.459.589,24	31.838.432,68
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	35.329.732,57	33.380.782,74

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2010 BIS 31.12.2010

	2010 EUR	2009 EUR
<i>1. Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	378.027.392,75	371.469.591,68
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	10.973.552,67	29.252.064,46
c) aus Betreuungstätigkeit	1.038.229,15	1.268.382,68
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.310.875,84	7.955.458,91
	408.350.050,41	409.945.497,73
<i>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</i>		
	2.235.523,82	8.638.783,29
<i>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</i>		
	5.533.733,42	2.318.273,77
<i>4. Sonstige betriebliche Erträge</i>		
	16.250.677,79	16.707.588,76
<i>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	220.604.150,71	222.403.112,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.777.626,89	23.441.747,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.615.820,51	6.313.124,83
	236.997.598,11	252.157.985,22
<i>6. Rohergebnis</i>		
	195.372.387,33	185.452.158,33
<i>7. Personalaufwand</i>		
a) Löhne und Gehälter	41.556.259,50	40.811.431,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.569.058,96	12.567.602,75
	53.125.318,46	53.379.034,42
<i>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</i>		
	55.406.868,81	54.118.880,75
<i>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	16.073.647,53	17.568.605,30
<i>10. Erträge aus Beteiligungen</i>		
	1.165.361,84	443.494,90
<i>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</i>		
	1.196,04	659,04
<i>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>		
	2.411.531,32	2.373.910,95
<i>13. Abschreibungen auf Finanzanlagen</i>		
	200.000,00	226.229,63
<i>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		
	25.318.150,89	25.031.094,28
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	48.826.490,84	37.946.378,84
<i>16. Außerordentliche Erträge</i>		
	170.609,86	0,00
<i>17. Außerordentliche Aufwendungen</i>		
	315.166,00	0,00
<i>18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>		
	2.863.240,26	276.668,29
<i>19. Sonstige Steuern</i>		
	71.791,19	84.262,73
20. Konzernjahresüberschuss	45.746.903,25	37.585.447,82
<i>21. Gewinnvortrag</i>		
	13.204.938,20	12.700.544,27
<i>22. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne</i>		
	116.357,42	116.357,42
23. Konzernbilanzgewinn/-verlust	58.835.484,03	50.169.634,67

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Stand	Zugang
	01.01.2010	
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.065.930,79	424.318,43
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.134.277.440,40	24.829.215,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	426.206.650,51	2.034.043,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.144.400,32	13.269.197,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	496.909,35	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.298.640,11	867.972,27
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.236.704,97	2.072.872,15
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.935.364,15	1.804.279,12
8. Anlagen im Bau	39.684.989,95	42.695.772,11
9. Bauvorbereitungskosten	4.433.000,13	4.147.356,01
10. Geleistete Anzahlungen	123.495,96	0,00
	2.673.837.595,85	91.720.708,80
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.078.989,19	12.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	10.647,00	792,85
3. Andere Finanzanlagen	10.655,65	0,00
	2.100.291,84	13.292,85
	2.685.003.818,48	92.158.320,08

Zugang aus der Equity-Bewertung	Abgang EUR	Umbuchungen (+)(-) EUR	Stand 31.12.2010 EUR	Abschreibungen		Zugang EUR
				Stand 01.01.2010 EUR		
0,00	16.951,76	0,00	9.473.297,46	6.618.474,86		1.202.291,43
0,00	2.462.203,20	32.610.833,05	2.189.255.286,19	1.044.793.231,02		40.460.849,51
0,00	2.168.823,02	-5.178.610,50	420.893.260,65	218.579.742,61		11.276.343,65
0,00	0,00	-10.364.504,69	28.049.093,17	3.122.714,34		0,00
0,00	0,00	0,00	496.909,35	87.327,60		0,00
0,00	0,00	949.828,29	11.116.440,67	4.991.354,11		363.259,41
0,00	78.363,64	5.900.946,40	10.132.159,88	1.400.082,97		302.634,28
0,00	848.550,57	-3.037,69	32.888.055,01	26.986.995,95		1.619.774,21
0,00	0,00	-22.705.683,22	59.675.078,84	0,61		0,00
0,00	181.716,32	-1.209.771,64	7.188.868,18	0,00		181.716,32
0,00	123.495,96	0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	5.863.152,71	0,00	2.759.695.151,94	1.299.961.449,21		54.204.577,38
965.361,84	0,00	0,00	3.056.851,03	0,00		200.000,00
0,00	1.590,85	0,00	9.849,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00	10.655,65	0,00		0,00
965.361,84	1.590,85	0,00	3.077.355,68	0,00		200.000,00
965.361,84	5.881.695,32	0,00	2.772.245.805,08	1.306.579.924,07		55.606.868,81

				Restbuchwerte	
	Abgang	Umbuchungen	Stand	Stand	Stand
	EUR	(+)(-) EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2010 EUR	Vorjahr EUR
	16.951,76	0,00	7.803.814,53	1.669.482,93	2.447.455,93
	2.202.624,23	0,61	1.083.051.456,91	1.106.203.829,28	1.089.484.209,38
	2.072.396,49	-4.915.620,73	222.868.069,04	198.025.191,61	207.626.907,90
	0,00	0,00	3.122.714,34	24.926.378,83	22.021.685,98
	0,00	0,00	87.327,60	409.581,75	409.581,75
	0,00	-509.056,85	4.845.556,67	6.270.884,00	4.307.286,00
	78.363,64	5.424.537,27	7.048.890,88	3.083.269,00	836.622,00
	821.942,57	140,31	27.784.967,90	5.103.087,11	4.948.368,20
	0,00	-0,61	0,00	59.675.078,84	39.684.989,34
	181.716,32	0,00	0,00	7.188.868,18	4.433.000,13
	0,00	0,00	0,00	0,00	123.495,96
	5.357.043,25	0,00	1.348.808.983,34	1.410.886.168,60	1.373.876.146,64
	0,00	0,00	200.000,00	2.856.851,03	2.078.989,19
	0,00	0,00	0,00	9.849,00	10.647,00
	0,00	0,00	0,00	10.655,65	10.655,65
	0,00	0,00	200.000,00	2.877.355,68	2.100.291,84
			0,00		
	5.373.995,01	0,00	1.356.812.797,87	1.415.433.007,21	1.378.423.894,41

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

	2010 EUR	2009 EUR	2008 EUR
ABG	14.718.570,74	13.660.930,73	12.510.948,09
WOHNHEIM	10.066.090,89	9.574.956,81	9.233.803,76
Hellerhof	3.769.159,05	3.600.722,59	3.415.771,40
MIBAU	1.163.134,97	1.120.044,46	1.061.305,89
	29.716.955,65	27.956.654,59	26.221.829,14
FAAG	6.064.114,04	5.424.128,15	4.998.209,21
	35.781.069,69	33.380.782,74	31.220.038,35

KONZERN-ANHANG 2010

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss:

Allgemeines

Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde am 28. Mai 2009 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist gemäß dessen Art. 15 am 29. Mai 2009 in Kraft getreten. Aufgrund der Fülle an Änderungen durch das BilMoG sind gesonderte Vorschriften nötig, die den Übergang von altem auf neues Recht regeln. Diese Aufgabe übernehmen für die geänderten Regelungen im HGB die Übergangsvorschriften in Art. 66 und 67 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB). Die Übergangsvorschriften sehen grundsätzlich eine verpflichtende erstmalige Anwendung für Geschäftsjahre vor, die nach dem 31. Dezember 2009 beginnen. Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung (Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB) wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2010 sind nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Abweichend von der Formblattverordnung wird bei den Aktiva der Posten „Andere Finanzanlagen“, bei den Passiva zusätzlich der Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und in der Gewinn- und Verlustrechnung die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen an die Neuregelungen nach BilMoG wurde entsprechend Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB unterlassen.

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

Die FAAG als Tochterunternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH ist ihrerseits Mutterunternehmen. Von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB hat die FAAG Gebrauch gemacht und keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 erstellt. Die ABG als Muttergesellschaft garantiert den außenstehenden Anteilseignern der Organgesellschaften – mit Ausnahme der FAAG – eine Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG.

Konsolidierungskreis

Die FRANKFURT HOLDING GmbH (bis 31. Dezember 1995 Muttergesellschaft) wurde am 19. Dezember 1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (bis 31. Dezember 1995 Tochtergesellschaft) verschmolzen. Gleichzeitig wurde eine Umfirmierung in ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, durchgeführt. Die Gesellschaft ist das Mutterunternehmen i. S. d. § 290 HGB.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss der Muttergesellschaft die Abschlüsse von 9 (Vorjahr 9) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert. Im Berichtsjahr ist die CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, als assoziiertes Unternehmen neu hinzugekommen.

Die MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main, die MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen und die ABGnova, Frankfurt am Main, wurden nach der Equity-Methode bewertet.

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

- Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- CP Campus Projekte GmbH, 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 erfolgt bei Erstkonsolidierungen vor dem 1. Januar 2010 weiterhin nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Hierbei wird das anteilige Eigenkapital der Tochterunternehmen mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung verrechnet. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile an der Hellerhof GmbH in 2006 entstandene aktivische Unterschiedsbetrag (T€ 674) wird offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Bei künftigen Erstkonsolidierungen wird bei der Kapitalkonsolidierung aufgrund der Neuregelungen nach BilMoG die sogenannte Neubewertungsmethode angewandt.

Die Equity-Bilanzierung erfolgt ebenfalls nach der Buchwertmethode. Die Bewertung erfolgt auf Basis des vorliegenden Jahresabschlusses per 31. Dezember 2010 des assoziierten Unternehmens.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2010, erstellt.

Auf die Abweichung zwischen Konzernergebnis und Summe der Einzelergebnisse der einbezogenen Gesellschaften infolge erfolgswirksamer Konsolidierungsbuchungen wurden unter Zugrundelegung eines Steuersatzes von 31,925 % latente Steuern berechnet. Da es sich bei allen konsolidierten Gesellschaften um Gesellschaften mit vergleichbaren steuerlichen Verhältnissen handelt, konnte der Berechnung der latenten Steuern ein einheitlicher Steuersatz zugrunde gelegt werden. Hinsichtlich der Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen sowie die Rückstellungen betreffen, wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, auf die Aktivierung der latenten Steuern zu verzichten.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden:

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

Bewertungsmethoden:

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

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuerbeträge bewertet.

Investitions- und Baukostenzuschüsse – soweit erhalten – wurden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

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

wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt. Ältere Gebäude werden zum Teil degressiv abgeschrieben.

Soweit erforderlich, werden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

Bei den **Technischen Anlagen** handelt es sich überwiegend um im Geschäftsjahr 2010 erstmals installierte Photovoltaikanlagen sowie Blockheizkraftwerke aus Vorjahren. Die Nutzungsdauer beträgt 20 Jahre. Die Abschreibung erfolgt linear.

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

Geringwertige Anlagegüter wurden entsprechend den in 2008 und 2009 steuerlich geltenden Vorschriften als Sammelposten aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. In 2010 wurden die geringwertigen Wirtschaftsgüter wieder in voller Höhe abgeschrieben. Aus dieser Änderung ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lage der Gesellschaften.

Die **Beteiligungen** sind zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Der Ansatz der **Sonstigen Ausleihungen** erfolgte zum Nennwert oder zum niedrigeren Barwert.

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

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

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

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

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

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

Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten **Rückstellungen** zu bilden. Bei der Bewertung sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB n. F.) zu beachten. Nach dem BilMoG sind nach § 253 HGB n. F. Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein.

Als Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das (steuerliche) Teilwertverfahren nach § 6 a EStG unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck angewandt, das jedoch im Rahmen der handelsrechtlichen Anwendung wie folgt modifiziert wurde:

- Es wurde eine Dynamisierung der Bezugsgrößen zur korrekten Abbildung des handelsrechtlichen Erfüllungsrückstandes vorgenommen. Dies erfolgte durch die Einbeziehung erwarteter Lohn-, Gehalts- und Rententrends sowie der Berücksichtigung sonstiger zu erwartender Anpassungen der für die Zusage relevanten Größen (z. B. Beitragsbemessungsgrenze etc.). Gerechnet wurde mit einer konstanten Prämie.
- Als Finanzierungsbeginn wurde der tatsächliche Firmeneintritt angesetzt und nicht – abhängig von der

Zusageerteilung – das steuerliche Mindestalter von 27, 28 oder 30 Jahren.

- Die Fluktuation wurde im Rahmen eines versicherungsmathematischen Ansatzes in Form einer alters- und dienstjahresabhängigen Ausscheidewahrscheinlichkeit berücksichtigt.
- Bei der Bestimmung der Teilwertprämie sind alle vor dem Bilanzstichtag liegenden Ausscheidewahrscheinlichkeiten (Invalidität, Tod, Fluktuation) auf Null zu setzen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 5,15 v. H. zugrunde gelegt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung von 2,5 v. H. und keine Fluktuation unterstellt. Aus der Erstanwendung der Bewertungsvorgaben des BilMoG für Rückstellungen ergibt sich für die Pensionsrückstellung eine Unterdeckung. Bei der Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages wurde vom Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB (Verteilung des Aufstockungsbetrages von zuvor unterdotierten Pensionsrückstellungen über die nächsten 15 Jahre) Gebrauch gemacht.

Im Vorjahr waren die Pensionsrückstellungen nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6,0 v. H. nach den Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck gebildet worden.

Gemäß dem am 3. April 2009 vom Bundesrat gebilligten BilMoG dürfen Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. (sogenannte Aufwandsrückstellungen) nicht mehr gebildet werden. Diese wurden dementsprechend erfolgsneutral in Höhe von T€ 3.608 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungs-

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

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

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

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel auf Seite 73, 74 und 75 zu ersehen.

Unter den unfertigen Leistungen werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 90.194,0) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 18.225,0) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	2010	2009
	T EUR	T EUR
Forderungen aus der Vermietung	483,7	210,7
Forderungen aus		
Grundstücksverkäufen	0,0	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	394,7	0,0
Forderungen aus anderen		
Lieferungen und Leistungen	121,4	565,4
Forderungen gegenüber		
Unternehmen, mit denen ein		
Beteiligungsverhältnis besteht	0,0	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	5.970,3	6.120,2

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen drei kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main, (T€ 75.000), Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

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

Eigenkapital

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

Im Geschäftsjahr wurden T€ 2.964,4 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main ausgeschüttet.

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

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	
	EUR	EUR	
<i>Stand am 1. Januar 2009</i>	102.532.230,00	48.039.518,81	
Kapitalerhöhung			
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter			
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			
Übrige Veränderungen			
Konzernjahresüberschuss			
Veränderungen Anteile Dritter			
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter			
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung			
<i>Stand am 31. Dezember 2009/1. Januar 2010</i>	102.532.230,00	48.039.518,81	
Kapitalerhöhung			
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter			
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			
Übrige Veränderungen			
Konzernjahresüberschuss			
Veränderungen Anteile Dritter			
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter			
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung			
<i>Stand am 31. Dezember 2010</i>	102.532.230,00	48.039.518,81	

Aus der Erstkonsolidierung der Parkhaus Goetheplatz GmbH resultiert ein aktivischer Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung i. H. v. EUR 4.153,7, der der Position Geschäfts- und andere Bauten zugeordnet wurde und im Rahmen der planmäßigen Abschreibungen in den Folgejahren aufgelöst wird. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhte sich der Unterschiedsbetrag durch nachträgliche Anschaffungskosten um T€ 688.

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

	Gewinnrücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzgewinn	Unterschiedsbetrag aus der Kapital- konsolidierung	Konzern- eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	224.040.752,15	6.634.266,27	39.370.711,27	47.425.332,93	435.463.526,72
					0,00
			-1.670.167,00		-1.670.167,00
	25.000.000,00		-25.000.000,00		0,00
					0,00
		116.357,42	37.469.090,40		37.585.447,82
					0,00
		-116.350,92			-116.350,92
					0,00
	249.040.752,15	6.634.272,77	50.169.634,67	47.425.332,93	503.841.741,33
					0,00
			-2.964.696,47		-2.964.696,47
	34.000.000,00		-34.000.000,00		0,00
	3.608.280,71				3.608.280,71
		116.357,42	45.630.545,83		45.746.903,25
					0,00
		-116.357,42			-116.357,42
					0,00
	286.649.032,86	6.634.272,77	58.835.484,03	47.425.332,93	550.115.871,40

Rückstellungen

Von den **Pensionsrückstellungen** entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T€ 8.226,7. Aus der Erstanwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG für die Rückstellungen von Pensionen resultiert ein Unterdeckungsbetrag von T€ 4.445. Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch und verteilt den Aufwand aus der Umstellung linear über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2010 wurden T€ 296 als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf T€ 4.149. Im Vorjahr waren die Rückstellungen für Pensionen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren gem. § 6 b EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck und eines Rechnungszinsfußes von 6,0 v. H. ermittelt worden.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (T€ 28.186,6), die überwiegend den Steueranteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil betreffen.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern aus im Berichtsjahr vorgenommenen HBII- und Konsolidierungsbuchungen in Höhe von T€ 450,2 erfasst.

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

	T EUR
Gewährleistung	2.401,0
Modernisierungsmaßnahmen	4.107,3
Instandhaltung	1.583,5
Ausstehende Rechnungen	2.463,6
Betriebskosten	22.550,2
Persönliche Verwaltungsaufwendungen	5.054,2
Andere	1.873,0
	40.032,8

Verbindlichkeiten

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

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

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

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

	EUR	EUR
	31.12.2010	31.12.2009
Unfertige Leistungen	8.538.736,47	6.151.021,93
Forderungen aus		
Vermietung	156.707,86	24.796,95
Verkauf von Grundstücken	0,00	666.213,34
anderen Lieferungen		
und Leistungen	1.513.121,58	1.943.181,01
Sonstige Vermögensgegenstände	14.776,05	30.483,67
Verbindlichkeiten gegenüber		
anderen Kreditgebern	254.578.201,95	258.007.355,63
Erhaltene Anzahlungen	6.848.923,71	4.291.897,41
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	130.144,38	407.216,49
Lieferungen und Leistungen	1.214.868,61	720.803,32
Sonstige Verbindlichkeiten	3.796.022,35	2.399.609,17

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Restlaufzeit			Davon gesichert EUR	Art und Form der Sicherheit
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
gegenüber Kreditinstituten *	606.495.905,58 (624.538.261,01)	26.063.274,70 (26.035.841,09)	95.473.972,30 (97.054.947,02)	484.958.658,58 (501.447.472,90)	589.582.353,02 (602.445.759,68)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern*	270.680.374,68 (271.991.229,61)	6.337.400,40 (7.189.904,88)	24.458.295,03 (24.790.599,87)	239.884.679,25 (240.010.724,86)	269.545.700,88 (271.865.475,08)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	116.469.849,83 (119.661.188,52)	116.469.849,83 (119.661.188,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	7.779.486,18 (9.199.382,95)	7.779.486,18 (9.198.601,35)	0,00 (781,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Betreuungstätigkeit	23.958,35 (0,00)	23.958,35 0,00	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	56.321.011,25 (51.833.413,73)	48.673.531,85 (43.317.727,05)	7.647.479,40 (8.514.739,60)	0,00 (947,08)	0,00 (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	332.619,38 (412.180,74)	332.619,38 (412.180,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.126.520,07 (18.812.118,30)	20.094.639,38 (18.764.297,27)	31.880,69 (47.821,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.078.229.725,32 (1.096.447.774,86)	225.774.760,07 (224.579.740,90)	127.611.627,42 (130.408.889,12)	724.843.337,83 (741.459.144,84)	859.128.053,90 (874.311.234,76)	

(Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr)

*) davon	Kreditinstitute	andere Kreditgeber
	EUR	EUR
Objektdauerfinanzierungsmittel	603.421.107,66	267.834.523,98
Unternehmensfinanzierungsmittel	1.789.325,95	0,00
Annuitätsbeihilfedarlehen	1.285.471,97	2.845.850,70
	606.495.905,58	270.680.374,68

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten (T€ 294.178; Vorjahr T€ 292.552), Umlagen und Gebühren (T€ 83.071; Vorjahr T€ 77.909), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 279; Vorjahr T€ 514) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 499; Vorjahr T€ 494).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind unter anderem T€ 1.698 (Vorjahr T€ 3.873) Erträge aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 3.707 (Vorjahr T€ 4.063) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 1.779 (Vorjahr T€ 1.791) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadensersatzleistungen von T€ 3.682 (Vorjahr T€ 921) enthalten.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2010 T EUR	2009 T EUR
Betriebskosten	97.303,1	89.697,4
Instandhaltung	102.559,4	111.571,7
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.741,6	21.134,0
	220.604,1	222.403,1

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 die Altersversorgung** belaufen sich auf T€ 3.065,7 (Vorjahr T€ 4.884,6).

In den **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** sind außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. T€ 1.231,8 enthalten.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen im Wesentlichen die Zuschreibungen auf die Beteiligungen an der MainWERT GmbH, an der MERTON WOHN-

PROJEKT GmbH sowie der ABGnova GmbH im Rahmen der Equity-Bewertung.

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

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

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer, Steueraufwendungen für frühere Jahre sowie Erträge aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T€ 450,2).

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

Ergänzende Angaben

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

	2010 T EUR	2009 T EUR
Neubauten und Modernisierung	121.467,7	(56.681,6)
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	38.236,4	(10.544,4)
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	28.718,9	(35.436,3)
	188.423,0	(100.662,3)

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2010 in Höhe von € 17,5 Mio. (Vorjahr € 12,7 Mio.).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer des Konzerns betrug 622 (Vorjahr 617) Angestellte und 252 (Vorjahr 249) gewerbliche Arbeitnehmer.

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

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 532,0 (Vorjahr T€ 400,0).

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T€ 813,9 (Vorjahr T€ 854,8) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2010 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 3,6 (Vorjahr T€ 3,6).

Frankfurt am Main, 21. April 2011

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Bosinger



Dr. Westphal

KONZERNGESELLSCHAFTEN UND WESENTLICHE BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Anteilseigner
	T EUR	%	T EUR	
<i>1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen</i>				
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main	386.749,7			
Hellerhof GmbH, (***) Frankfurt am Main	1) 39.705,7	86,83	3.262,1 (2010)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Frankfurter Aufbau AG, *) Frankfurt am Main	1) 70.545,4	96,80		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MIBAU GmbH, (***) Frankfurt am Main	1) 25.150,7	92,09	-281,5 (2010)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
WOHNHEIM GmbH, (***) Frankfurt am Main	1) 96.316,1	98,81	2.852,4 (2010)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, (**) Frankfurt am Main	1) 25,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
FAAG TECHNIK GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 4.000,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
Urbane Projekte GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
SAALBAU GmbH, *) Frankfurt am Main	1) 21.313,6	94,90		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus Goetheplatz GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
<i>2. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)</i>				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main	178,2	50,00	73,3 (2010)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gegründet 09.07.2009
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	25,0	50,00		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gegründet 22.12.2010
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	-779,3	50,00	552,9 (2009)	Frankfurter Aufbau AG
MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen	1.313,5	50,00	287,5 (2010)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main	4.112,7	50,00	1.570,0 (2010)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
<i>3. Sonstige Beteiligungen</i>				
Garagen-Bau und Betriebs- gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	5.918,0	40,00	2.129,6 (2009)	je 20 v. H. ABG FRANKFURT HOLDING GmbH Hellerhof GmbH

*) Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

***) Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG

****) Beherrschungsvertrag mit der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzern-

lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 21. April 2011

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Elbestraße 48

60329 Frankfurt am Main

Tel.: 069 2608-0

Fax: 069 2608-277

E-Mail: post@abg-fh.de

Internet: www.abg-fh.de

