

Geschäftsbericht 2025

ABG FRANKFURT HOLDING GMBH

Inhalt

ABG IM ÜBERBLICK

Kennzahlen 2

Vorwort der Geschäftsführung 3

Konzern in Zahlen 5

Highlights 2025 7

Nachhaltigkeit im Überblick 16

Compliance 20

ZAHLEN / DATEN / FAKTEN

Einzelabschluss 22

Lagebericht 22

Jahresabschluss 33

Bestätigungsvermerk 51

Bericht des Aufsichtsrates 55

Konzernabschluss 56

Konzernlagebericht 56

Konzern-Jahresabschluss 66

Konzern-Bestätigungsvermerk 86

Zuverlässig, vorausschauend, leistungsstark.
Für Frankfurt und die Region

Im Geschäftsjahr 2025 hat die ABG FRANKFURT HOLDING neue Mietwohnungen fertiggestellt und erneut in hohem Maße Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand getätigt. Damit leistet sie für die Wohnraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger in Frankfurt und der Region kontinuierlich einen wichtigen Beitrag. Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 trägt dazu bei, diesem Anspruch auch weiterhin in vollem Umfang gerecht zu werden.

Kennzahlen

Kennzahlen 2021 - 2025	2025	2024	2023	2022	2021
Wohnungen (Anzahl)	**55.317**	54.917	54.638	54.122	53.870
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	**945**	943	942	942	940
Parkplätze (Anzahl)	**33.629**	36.925	36.460	35.964	36.026
Mitarbeiter (Anzahl)	**768**	774	761	759	760
Instandhaltung (TEUR)	**163.353**	145.573	144.114	135.013	121.323
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	**98.145**	261.462	128.317	168.993	139.716
Anlagevermögen (TEUR)	**3.074.431**	3.071.616	2.878.747	2.813.511	2.703.528
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	**1.405.796**	1.466.666	1.344.003	1.376.142	1.397.497
EBITDA (Mio. Euro)	**207**	217	202	199	196
Bilanzsumme (TEUR)	**3.482.627**	3.481.423	3.256.743	3.138.008	3.072.536
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	**82.511**	95.774	83.245	78.571	76.573
Bilanzielle Eigenkapital-Quote (%)	**44,7**	42,7	43,0	42,3	40,9
Umsatzerlöse (TEUR)	**620.524**	593.818	566.147	549.623	514.832

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Attraktivität der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ist erfreulicherweise hoch und der Zuzug in die Stadt und die Region weiterhin ungebrochen. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot in den meisten Preissegmenten weiterhin deutlich. Die Zahl der Haushalte lag in der Stadt Frankfurt am Main zum Jahresende 2025 bei mehr als 425.000.

Berechnungen gehen davon aus, dass die Zahl der Einwohner:innen in den nächsten Jahren von rund 780.000 im Jahr 2025 auf über 800.000 steigen wird. Vor rund 25 Jahren lag sie noch deutlich unter 650.000. Gleichzeitig stellen hohe Bau- und Finanzierungskosten im Neubau sowie geringe Flächenverfügbarkeit Herausforderungen dafür dar, der hohen Nachfrage durch neuen Wohnraum zu begegnen.



Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung

Zu unserem sozialen Auftrag gehört es, geförderten Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen zu bieten, ebenso wie für Menschen, die in Frankfurt und der Region arbeiten möchten und nicht zum Kreis der Förderberechtigten gehören. Damit tragen wir einen wesentlichen Teil zur öffentlichen Daseinsvorsorge bei sowie zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt und im Umland. Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat der ABG-Konzern für die Jahre 2026 bis 2030 ein Investitionsvolumen von rund 2,4 Milliarden Euro geplant. Darin enthalten sind neben Neubau- und Bauträgermaßnahmen sowie Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die unter anderem der Wohnumfeldverbesserung dienen sowie die Ziele der Wärmewende unterstützen.

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die ABG ihren Wohnungsbestand trotz anhaltend schwieriger Rahmenbedingungen um 400 Wohnungen auf mehr als 55.300 Wohnungen erhöhen. Knapp die Hälfte der neuen Wohnungen wurden für förderberechtigte Wohnungssuchende realisiert. Auf kommunaler Ebene hat im Geschäftsjahr die im April 2025 in Kraft getretene Anpassung der Fördermittel durch die Stadt Frankfurt am Main für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen begonnen zu greifen und dazu beigetragen, dass Spatenstiche mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnen gesetzt werden konnten.

Mit erstmals über 160 Millionen Euro haben wir zudem intensiv nicht nur in die Modernisierung und Pflege des Wohnungsbestands investiert, sondern auch in die Vorbereitungen für die Wärmewende. Das Ziel: die Dekarbonisierung des Gebäudebestands im ABG-Konzern konsequent voranzutreiben. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2025 den Weg des Photovoltaik-Ausbaus auf den Dächern unserer Liegenschaften effektiv fortgesetzt. Mit dem integrierten Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2025 berichtet die ABG erstmals auf der Grundlage des freiwilligen VSME-Standards über diese und weitere ESG-Handlungsfelder und -Initiativen des Unternehmens.

Auch wenn die Rahmenbedingungen für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum absehbar herausfordernd bleiben, geht es auf den Baustellen des ABG-Konzerns in Frankfurt voran. Im Hilgenfeld läuft beispielsweise der Hochbau für 860 neue Mietwohnungen. Wohnen ist jedoch eine gemeinschaftliche Aufgabe, die nicht an der Stadtgrenze halt macht. Daher haben wir in 2025 gemeinsam mit der Stadt Offenbach erste Planungen für eine neue Nutzung des lange Jahre brachliegenden KWU-Areals am Kaiserlei in Offenbach vorgestellt. So entstehen in den nächsten Jahren allein im Rahmen dieser beiden Projekte über 2.000 Wohnungen für viele Bevölkerungsschichten.

Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2025 mit einem Konzernjahresüberschuss von rund 82,5 Millionen Euro trägt dazu bei, dass wir diese und viele weitere Projekte auf einer soliden finanziellen Grundlage verwirklichen können.



Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
ABG FRANKFURT HOLDING

Konzern in Zahlen

Ausblick:

2026 – 2030
Investitionsvolumen (€)
2,4 Mrd.

Das Geschäftsjahr 2025 in Zahlen:

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus

55.317
Wohnungen

Mehr Wohnungen: Die ABG konnte den eigenen Wohnungsbestand trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 400 Wohnungen auf 55.317 steigern.

33.629
Garagen- und Kfz-Stellplätze

Weniger Parkflächen: Die Zahl der Parkplätze im Bestand des ABG-Konzerns hat sich 2025 aufgrund von geplanten Abgängen um 3.296 verringert.

163 Mio.
Instandhaltung

Hohe Investitionen für Instandhaltung: Die Investitionen der ABG in Pflege, Entwicklung und energetische Modernisierung des eigenen Immobilienbestands erreichten in 2025 die bisherige Höchstmarke.

82,5 Mio.
Jahresüberschuss

Jahresüberschuss auf stabilem Niveau: Mit rund 82,5 Mio. Euro lag der Konzernjahresüberschuss zwar unterhalb der Werte der beiden Vorjahre, jedoch signifikant über den soliden Werten der Jahre 2022 und 2021.

44,7%
Eigenkapitalquote

Eigenkapitalquote auf Allzeithoch: Mit 44,7 Prozent erreicht die bilanzielle Eigenkapitalquote ihren bisher höchsten Wert und bildet damit eine wichtige Grundlage für nachhaltige finanzielle Stabilität und zukünftige Investitionen.

Weitere Kennzahlen:

768
Mitarbeiter:innen plus 28 Azubis/Duale Studenten

945
Gewerbliche Einheiten

3,5 Mrd.
Bilanzsumme (€)

621 Mio.
Umsatzerlöse (€)

3.074 Mio.
Anlagevermögen (€)

207 Mio.
EBITDA (€)

Weitere Zahlen auf einen Blick

9,38 Euro
Bezahlbares Wohnen: Die durchschnittliche Nettokaltmiete für unsere freifinanzierten Wohnungen lag im Jahr 2025 bei 9,38 Euro. Beim geförderten Wohnen reichen die Mieten in den Förderwegen 1 und 2 von 5,00 Euro bis 11,50 Euro.

>1.500 Fenster
Mehr als 1.500 Fenster und über 160 Türen wurden in dem zwischen 1928 und 1929 errichteten Gebäudeensemble in der Ludwig-Landmann-Straße 2-80 erneuert, das Teil des von Ernst May geprägten Wohnungsbaus in Frankfurt ist.

122.000 m²
In Offenbach-Kaiserlei realisiert die ABG auf dem lange brachliegenden früheren KWU-Areal das zukünftige Kaiserviertel mit Kita, Hotel, Gewerbe- und Büroflächen. Planungen für das Großprojekt mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 122.000 Quadratmetern wurden in 2025 vorgestellt.

2,07 MWp
In Kooperation mit der Mainova wurden im Jahr 2025 PV-Anlagen mit einer Leistung von 2,07 Megawatt (peak) in den Siedlungen im Riederwald, in der Jaspert- und Wegscheidestraße und im Zentmarkweg neu installiert.

14,7 Jahre
Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit im ABG-Konzern liegt bei 14,7 Jahren.

Highlights 2025

Neuer Wohnraum in Frankfurt und der Region

Im Geschäftsjahr 2025 hat die ABG insgesamt 406 neue Mietwohnungen fertiggestellt. Davon wurden 94 Wohnungen im Förderweg 1 und 96 Wohnungen im Förderweg 2 errichtet. Der Anteil der geförderten Wohnungen liegt damit bei rund 47 Prozent. 216 Wohnungen sind frei finanziert.

406
Neue Mietwohnungen



Sandelmühle

Im Frankfurter Stadtteil Heddernheim wurden an der Sandelmühle im ersten Bauabschnitt des Projekts rund 120 Wohneinheiten fertiggestellt, darunter mehr als 100 geförderte Wohnungen. Alle Wohnungen wurden im energiesparenden Passivhausstandard errichtet und sind durch die Nähe zur U-Bahn-Station der Linie U2 optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Durch Konversion von Gewerbe- zu Wohnfläche wurde hier Wohnraum geschaffen, ohne neue Flächen versiegeln zu müssen.

Pressemitteilung

www.abg.de/presse/neue-wohnungen-fuer-frankfurt-erster-bauabschnitt-an-der-sandelmuehle-bald-bezugsfertig

Steinbacher Hohl

Auf einem über 9.000 Quadratmeter großen Areal in direkter Nachbarschaft zum Krankenhaus Nordwest sind im Frankfurter Stadtteil Praunheim über 150 neue Wohnungen entstanden. Vorrangig sind die Wohnungen für Mitarbeitende im Gesundheitswesen vorgesehen, die einen unverzichtbaren Beitrag für Frankfurt leisten. Das Wohnquartier an der Steinbacher Hohl umfasst drei Mehrfamilienhäuser, eine Kindertagesstätte und eine Tiefgarage.



Zum Projekt

www.abg.de/planen-und-bauen/projekte/steinbacher-hohl



Platensiedlung

In der Platensiedlung schloss die ABG im Jahr 2025 die Hochbaumaßnahmen für das bisher größte Projekt in Deutschland für Aufstockung in Verbindung mit Nachverdichtung ab. Seit 2018 wurden insgesamt 681 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 38.000 Quadratmetern neu geschaffen, 380 davon durch die Aufstockung von 19 Häuserzeilen um zwei Stockwerke mit vorgefertigten Holzmodulen. 301 neue Wohnungen hat die ABG mit dem Neubau von Tor-, Kopf- und Brückenbauten realisiert.

Zum Projekt

www.abg.de/planen-und-bauen/projekte/platensiedlung

Am Wingertsgrund

Auf dem Areal der ehemaligen Wachstuchfabrik im Frankfurter Stadtteil Griesheim hat die ABG auf einem 5.400 Quadratmeter großen Grundstück drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 67 freifinanzierten Mietwohnungen realisiert. Der Wohnungsmix der im energiesparenden Passivhausstandard errichteten Neubauten besteht aus Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen.

Zum Projekt

www.abg.de/planen-und-bauen/projekte/am-wingertsgrund





Altenhainer Straße

Im Europaviertel im Frankfurter Stadtteil Gallus hat die ABG den Bau von 18 Mietwohnungen sowie einer neuen Kita für fünf Gruppen abgeschlossen. Alle Wohnungen werden im Förderweg 2 an Haushalte mit mittlerem Einkommen vermietet. Dank Passivhausstandard sind die Heizkosten gering. Im Kellergeschoss stehen Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder zur Verfügung sowie in den Außenanlagen zusätzliche Stellplätze für Fahrräder.

Zum Projekt

www.abg.de/planen-und-bauen/projekte/altenhainer-strasse

Wohnen ist eine Aufgabe der Region

Das Jahr 2025 bildete auch den Auftakt für das zukünftige Stadtquartier Kaiserviertel mit rund 1.200 Wohnungen, einer Kita, einem Hotel, Gewerbe- und Büroflächen.

Im Oktober 2025 stellte Frank Junker, der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung, im Offenbacher Rathaus die Planungen für das Großprojekt mit einer Bruttogeschossfläche von rund 122.000 Quadratmetern und einer Investitionssumme von mehr als 500 Millionen Euro vor. Nach intensiven Verhandlungen hatte es zwischen der ABG und der Stadt Offenbach zuvor eine Einigung über eine neue Nutzung des lange brachliegenden früheren KWU-Areals am Kaiserlei in Offenbach am Main gegeben.



Im Rahmen eines Notartermins beurkundeten die ABG FRANKFURT HOLDING und die Adler Group daraufhin im November 2025 den Verkauf des Grundstücks notariell. „Mit dem erfolgreichen Ankauf des so lange brachliegenden Grundstücks am Kaiserlei in Offenbach schaffen wir die Grundlage für ein lebenswertes Wohnquartier mit sozialer und gewerblicher Infrastruktur“, sagte ABG-Geschäftsführer Frank Junker.

In Offenbach hat die ABG als initialer Investor bereits Projekte im Hafenquartier und im Senefelder Quartier entwickelt. Mit dem Kaiserviertel übernimmt sie nun die Entwicklung am westlichen Stadteingang.

Modernisierung und Instandhaltung mit Blick voraus

Als Wirtschaftsunternehmen mit sozialem Auftrag investiert die ABG kontinuierlich und in hohem Maße in die Pflege, Entwicklung und energetische Modernisierung des eigenen Immobilienbestands. Im Geschäftsjahr 2025 wurden deutlich über 160 Mio. Euro in die Instandhaltung investiert. Die folgenden Gebäudekomplexe in den Frankfurter Stadtteilen Schwanheim, Rödelheim/Preungesheim sowie in Maintal zeigen beispielhaft, welche Planungen, Kompetenzen und Leistungen sich hinter einer solchen Zahl verbergen.

Energetische Optimierung innerhalb enger denkmalrechtlicher Grenzen

Die Modernisierung des Gebäudeensembles in der Ludwig-Landmann-Straße 2-80 in Frankfurt-Praunheim steht für die Verbindung von Denkmalschutz, energetischer Sanierung, technischer Modernisierung und dem Erhalt historischer Bausubstanz – und das im bewohnten Zustand.

Das zwischen 1928 und 1929 errichtete Ensemble ist Teil des von Ernst May geprägten Wohnungsbaus und umfasst insgesamt 120 Wohneinheiten. Die Sanierungsmaßnahme wurde Mitte 2022 begonnen und wird bis September 2026 abgeschlossen. Eine anspruchsvolle Aufgabe. Entscheidend war, unterschiedliche Zielsetzungen miteinander zu verbinden: Die historische Identität des Gebäudes sollte erhalten bleiben, gleichzeitig sollte die Wohnanlage energetisch und technisch zukunftsfähig aufgestellt werden.



Ab Mitte 2020 wurde über rund zwei Jahre eine intensive Phase von Voruntersuchungen und Bestandsaufnahmen durchgeführt. Die Untersuchungen ermöglichten es, die vorhandenen Qualitäten und den Sanierungsbedarf

frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen entsprechend auf die denkmalrechtlichen Anforderungen abzustimmen.

Ein Schwerpunkt der Sanierung lag auf der energetischen Verbesserung der Gebäude. Dabei mussten Lösungen gefunden werden, die sowohl den Anforderungen an die Energieeffizienz als auch den Vorgaben des Denkmalschutzes gerecht werden. An den Fassaden wurde ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Dämmstärke von vier Zentimetern ausgeführt. Insgesamt wurden mehr als 3.000 m² Fassadenfläche saniert. Darüber hinaus wurden mehr als 1.500 Fenster und über 160 Türen erneuert. Die Ausführung der Fenster in Holz wurde entsprechend den Vorgaben des Denkmalamtes umgesetzt. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil war die Sanierung von mehr als 2.000 m² Dachfläche. Ergänzend wurden die Kellerdecken gedämmt. Damit wurden umfangreiche energetische Verbesserungen realisiert, ohne den historischen Charakter des Ensembles zu beeinträchtigen. Die energetische Sanierung wurde durch eine umfassende Modernisierung der technischen Infrastruktur ergänzt. Damit wurde die Wohnanlage insgesamt technisch und baulich für eine langfristige Nutzung gesichert.

Die Komplexität der Maßnahme spiegelte sich in der Vielzahl der beteiligten Fachplaner und Spezialisten wider. Neben Hochbau- und Tragwerksplanung waren unter anderem Fachplaner für Brandschutz, Sanitär, Elektro und Lüftung beteiligt. Hinzu kamen Schadstoffgutachter, Restauratoren, Faunisten, Fachkräfte im Bereich Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination sowie Fachplaner für die Außenanlagen. Die verschiedenen Fachdisziplinen mussten an den zahlreichen Schnittstellen eng zusammenarbeiten. Energetische Anforderungen, technische Lösungen, denkmalpflegerische Vorgaben und die Anforderungen des laufenden Wohnbetriebs mussten kontinuierlich miteinander abgestimmt werden. Eine besondere Herausforderung war die Umsetzung der Sanierung bei gleichzeitig laufender Nutzung der insgesamt 120 Wohneinheiten. Die Arbeiten mussten so organisiert werden, dass die Beeinträchtigungen für die Bewohner möglichst gering blieben. Bauabläufe, Materialanlieferungen und Baustellenlogistik mussten entsprechend abgestimmt und kontinuierlich an die Bedingungen vor Ort angepasst werden. Diese Rahmenbedingungen stellten hohe Anforderungen an die Organisation, die Kommunikation und die Koordination aller Projektbeteiligten.

Seniorenwohnen in Goldstein



Aus dem Jahr 1977 stammt ein Gebäudekomplex der ABG am Tränkweg im Frankfurter Stadtteil Schwanheim, der 137 Seniorenwohnungen umfasst. Hier wurden Leitungen, Installationen, Elektrik, Küchen und Bäder grundlegend erneuert.

Damit die Bewohnerinnen und Bewohner während der Arbeiten in ihrem vertrauten Umfeld bleiben konnten, wurden im Gebäudekomplex zehn Umsetzwohnungen vorbereitet. Seit Mitte 2021 wurden die Gebäude strangweise saniert. Die Seniorinnen und Senioren zogen für die Dauer der jeweiligen Sanierung in die Umsetzwohnungen um und konnten ihre persönlichen Gegenstände mitnehmen. Die ABG informierte ein Jahr im Voraus und führte vor Beginn der Arbeiten individuelle Vorbegehungen durch. In diesen Gesprächen wurden die geplanten Maßnahmen und der temporäre Umzug erklärt.

Unterstützt wurde die ABG durch die AWO, die im Tränkweg ein Büro gemietet hat und Hilfen und Dienstleistungen für ältere Menschen anbietet. Gemeinsam mit der ABG hat sie die Bewohnerinnen und Bewohner während der Arbeiten eng begleitet.

In den Wohnungen wurde umfassend modernisiert: neue Warm- und Kaltwasserleitungen, neue Abwasser- und Heizungsstränge, neue Lüftung, Elektrounterverteilungen und komplett erneuerte Leitungen in den vorhandenen Leerrohren. Küchen und Bäder wurden vollständig neu aufgebaut – inklusive moderner Fliesen, neuer Badeinrichtung und einer zusätzlichen Stellfläche für Waschmaschine und Trockner. Bisherige Badewannen wurden durch seniorengerechte Duschwannen mit niedriger Einstiegshöhe ersetzt. Die Modernisierungsmaßnahme im Tränkweg umfasste technische Erneuerung, soziale Begleitung und temporäre Umsiedlungen im Quartier. Kurz gesagt: Instandhaltung, die den Alltag der Menschen verbessert. Die Anlage wird von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern weiterhin sehr geschätzt.

Energetische Modernisierung in Maintal

Unsere Wohnanlage mit rund 170 geförderten Wohnungen in der Käthe-Kollwitz-Straße in Maintal wurde Mitte der 1990er-Jahre erstmals bezogen. Die zehn freistehenden Gebäude wurden in drei unterschiedlichen Gebäudetypen geplant und ausgeführt.

Die grundsätzliche Bauweise der Gebäude ist identisch. Sie unterscheiden sich lediglich in der Größe und der Gebäudeklasse. Die tragenden und aussteifenden Bauteile sind als Massivbauelemente in Stahlbeton und Mauerwerk ausgeführt. Die außenliegenden Treppenhäuser und Balkone
sind entkoppelt davor gestellt und in Geschossebene an das Hauptgebäude angeschlossen. Nicht tragende Außenwandelemente sind in einer Pfosten-Riegelfassade ausgeführt.



Im Zuge der Instandhaltung wurden die verschiedenen Bauteile der Gebäudehülle intensiv untersucht, um den Sanierungsbedarf der Gebäudehüllen zu ermitteln. Dächer wiesen teilweise Undichtigkeiten auf, Wohnungen heizten sich im Sommer auf der Südseite stark auf und die Fassade war in Teilen nicht mehr dicht. Seit 2021 werden sukzessive einzelne Gebäude saniert. Der Fokus der Sanierung liegt auf der Erneuerung des Dachaufbaus inklusive einer Wärmedämmung von 12 Zentimetern sowie der Erneuerung der Fenster, abgestimmt auf die Vorgaben aus dem Wärmeschutz- und dem Lüftungskonzept. Auf der Südseite werden im Sinne des Hitzeschutzes die Gläser gegen spezielle Sonnenschutzgläser getauscht. Das Wärmedämmverbundsystem wird nachgedämmt und Fugen der Pfosten-Riegel-Fassaden von innen abgedichtet. Bisher ungedämmte Fassadenteile der Pfosten-Riegel-Fassade werden nachgedämmt. Mieterinnen und Mieter berichten von deutlichen Verbesserungen gegenüber der Situation vor dem Umbau.

Unterstützung im Schulbau: Ehemaliges Verwaltungszentrum wird zum Gymnasium Süd



Im Jahr 2025 hat die ABG auch die Weichen für die Bauträgermaßnahme zur Realisierung des Gymnasium Süd in Frankfurt-Sachsenhausen gestellt. Die ABG plant und realisiert das Projekt und übergibt es nach Fertigstellung schlüsselfertig an die Stadt Frankfurt am Main.

Aus zwei ehemaligen Verwaltungsgebäuden entsteht ein moderner Schulcampus mit etwa 50 Klassenräumen und Platz für rund 1.500 Schülerinnen und Schüler. Die vorbereitenden Maßnahmen für den Umbau wurden Ende des Jahres 2025 abgeschlossen, die beiden Gebäude vollständig entkernt, sämtliche technischen Anlagen entfernt und alle verbauten Schadstoffe fachgerecht beseitigt und entsorgt. Die beiden Bauten werden im Inneren vollständig neu strukturiert und zu modernen Lern- und Fachräumen umgestaltet. Der Umbau des rund 40 Jahre alten Gebäudekomplexes stellt hohe Anforderungen an Planung und Bauleitung. Die Bauarbeiten gliedern sich in mehrere aufeinanderfolgende Abschnitte. Zusätzlich wird eine neue Sporthalle errichtet.

Neues Frankfurt in Farbe

In Anlehnung an das Jubiläum „100 Jahre Neues Frankfurt“ hat die ABG im Sommer 2025 in Zusammenarbeit mit dem Graffiti-Künstler Justus Becker eine neue Fassadengestaltung an einem ihrer Gebäude in Frankfurt-Niederrad realisiert.

Das Bild zeigt auf einer rund 100 Quadratmeter großen Fläche in der Kalmitstraße/Ecke Goldsteinstraße die Interpretation einer Fotografie von Paul Wolff aus dem Jahr 1927. Sie hält einen Moment im Leben der Bewohnerinnen und Bewohner auf einer Dachterrasse der im Volksmund aufgrund seiner Fassadenstruktur „Zickzackhausen“ genannten Siedlung fest. Die Siedlung in der nahegelegenen Bruchfeldstraße in Niederrad befindet sich, wie viele weitere Quartiere aus der Zeit des Wohnungsbauprogramms des Neuen Frankfurt, im Immobilienbestand der ABG. Sie gehörte 1926/27 zu den ersten Siedlungen, die der Architekt und Stadtplaner Ernst May gemeinsam mit dem Architekten Carl-Hermann Rudloff in Frankfurt errichtete.



Nachhaltigkeit im Überblick

Engagierter Photovoltaik-Ausbau auf ABG-Gebäuden

Seit mehr als zehn Jahren arbeitet die ABG eng mit dem Energieversorger Mainova zusammen, um die Gewinnung von Solarstrom auf den Gebäuden der ABG voranzutreiben und die Nutzung im Mieterstrommodell zu ermöglichen.

Die ABG verfolgte bisher das Ziel, gemeinsam mit Mainova durch den Ausbau der Photovoltaik-Anlagen jährlich eine zusätzliche Leistung von bis zu 1,5 Megawatt (peak) auf den Dachflächen des ABG-Gebäudeportfolios zu installieren. Im Jahr 2025 wurde die Zielmarke erneut übertroffen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr PV-Anlagen mit einer Leistung von 2,07 Megawatt (peak) in den Siedlungen im Riederwald, in der Jaspert- und Wegscheidestraße und im Zentmarkweg neu installiert.



Die insgesamt 2033 Solarmodule der PV-Anlagen im Riederwald können pro Jahr rund 598.000 Kilowattstunden Sonnenstrom produzieren. Im Jahr 2026 werden voraussichtlich noch knapp 1.500 Solarmodule dazukommen.



Auch auf den Dächern des Volksbau Sossenheim, in dem die zum ABG-Konzern gehörige SAALBAU Veranstaltungsräume bietet, wurden im Jahr 2025 PV-Module installiert.

Mit fast 95 Prozent des Zubaus macht der Mieterstrom den deutlich größten Anteil aus. Im Mieterstrommodell können Haushalte ihren Strombedarf klimafreundlich decken. Möglich macht das die Kombination von Solarstrom direkt vom Hausdach mit grünem Strom aus dem öffentlichen Netz, wenn der Sonnenstrom mal nicht ausreicht.

Durch den weiteren PV-Zubau sind zum Abschluss des Geschäftsjahrs 2025 rund 41.700 Photovoltaik-Module auf den Dächern des ABG-Gebäudeportfolios installiert, die bei optimalen Bedingungen unter Berücksichtigung von Standort, Ausrichtung und Neigung sowie Verschattung jährlich Solarstrom in Höhe von über 12 Gigawattstunden produzieren können. Rechnerisch lassen sich damit fast 5.000 Haushalte[1] für ein Jahr mit Solarstrom versorgen. Dadurch wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr auf den Dächern der ABG etwa zwischen 6.800 bis 7.900 Tonnen CO2-Emissionen[2] vermieden.

Im November 2025 haben die ABG und Mainova in einem Letter of Intent vereinbart, in den kommenden zehn bis 15 Jahren weitere Mieterstromanlagen mit einer zusätzlichen Leistung von 30 MWp auf ABG-Liegenschaften zu erschließen. So soll zukünftig auf Dächern von ABG-Gebäuden pro Jahr sogar zwischen 1,5 und 2 MWp neue Photovoltaikleistung installiert werden, sofern es die Rahmenbedingungen zulassen.

Pressemitteilung

www.abg.de/presse/mainova-und-abg-starten-neue-solarstrom-offensive-fuer-mieterinnen-und-mieter

[1] Annahme basiert auf einem durchschnittlichen Stromverbrauch eines 2- bis 3-Personen-Haushalts von 2.500 kWh pro Jahr.

[2] Die Angaben variieren je nach verwendeten Emissions- bzw. Nettovermeidungsfaktor, der im Geschäftsjahr 2025 beim zu diesem Zeitpunkt gültigen Gebäudeenergiegesetz für netzbezogenen Strom bei 560 g pro kWh lag und basierend auf den jüngsten Berechnungen des Umweltbundesamts zur Emissionsbilanz der Stromerzeugung aus Photovoltaik 639,92 g pro kWh entspricht.

Frankfurt wächst – und Verantwortung wächst mit

Als kommunales Wohnungsunternehmen verbindet die ABG wirtschaftliche Stabilität mit einem klaren sozialen Auftrag. Nachhaltigkeit heißt für uns: Quartiere lebenswert halten, Emissionen senken, Service verlässlich machen und als Arbeitgeber Verantwortung übernehmen.

Unsere wichtigsten strategischen Meilensteine

Klimastrategie gebündelt

Der CO2-Minderungsplan mit den zentralen Dekarbonisierungshebeln ermittelt eine Projektion für einen möglichst realistischen Zielkorridor für mittel- und langfristig erreichbare Reduktionen.



Wärmewende umsetzen

In der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Frankfurt ist die Fernwärme ein zentraler Baustein. Die Planung und Umsetzung des klimastrategischen Schwerpunkts „Fokus Fernwärme“ erfolgt zwischen ABG und Mainova.

Erneuerbare Energie weiter ausbauen

Erneut hat die ABG das PV-Ausbauziel von 1,5 Megawatt Peak pro Jahr übertroffen. Bis 2040 soll eine zusätzliche Leistung von 30 MWp installiert werden.



Nachhaltigkeitsbericht 2025

Ziele, Fortschritte und Maßnahmen im Überblick.

Zum Nachhaltigkeitsbericht 2025

berichte.abg.de/nachhaltigkeitsbericht

Compliance
und verantwortungsvolle Unternehmensführung

Compliance ist ein wesentlicher Bestandteil verantwortungsvoller Unternehmensführung bei der ABG FRANKFURT HOLDING. Sie unterstützt die Einhaltung gesetzlicher und interner Vorgaben, fördert integres Handeln und trägt dazu bei, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu steuern.

Das Compliance Management System (CMS) bildet hierfür den verbindlichen Rahmen. Im Berichtsjahr wurde seine Weiterentwicklung konsequent fortgesetzt. Eine förmliche Weisung der Geschäftsführung im Berichtsjahr stärkt die Grundlagen der Compliance-Arbeit und verdeutlicht ihren Stellenwert im Konzern.

Governance-Architektur & Compliance-Organisation



Die Governance-Struktur folgt dem Three-Lines-Modell. Dadurch werden operative Verantwortung, unabhängige Überwachungs- und Unterstützungsfunktionen sowie die Prüfung klar voneinander abgegrenzt und sinnvoll miteinander verzahnt. Der Compliance-Officer ist weisungsfrei und unmittelbar der Geschäftsführung zugeordnet. Diese Anbindung ermöglicht einen direkten Informationsaustausch und unterstützt eine wirksame Wahrnehmung der Compliance-Aufgaben. Zugleich ist Compliance eng mit dem Risikomanagement verbunden: Erkenntnisse aus beiden Bereichen fließen in die Steuerung und Weiterentwicklung des CMS ein.



Compliance-Richtlinien

Prävention und Orientierung im Arbeitsalltag stehen im Mittelpunkt der Compliance-Arbeit. Der Verhaltenskodex sowie ergänzende Richtlinien geben den Beschäftigten einen verlässlichen Handlungsrahmen. Im Jahr 2025 wurden 35 Präsenztermine der Compliance-Basisschulungen durchgeführt. Die Teilnahmequote lag bei über 90 Prozent. Ergänzend wurde das verpflichtende Format „Compliance für Führungskräfte“ angeboten. Damit wird die Rolle von Führungskräften bei der Umsetzung von Compliance-Anforderungen gezielt gestärkt.

Hinweisgebersystem & Digitalisierung

Ein Hinweisgebersystem ergänzt die präventiven Maßnahmen und bietet die Möglichkeit, mögliche Regelverstöße vertraulich zu melden. Wesentliche bekannte Compliance-Vorfälle, die die Integrität des CMS oder des Unternehmens infrage gestellt hätten, lagen im Berichtsjahr nicht vor. Ein jährlicher Compliance-Bericht, der einen umfassenden Überblick über Maßnahmen und Entwicklungen im Bereich Compliance innerhalb des ABG-Konzerns gibt, wird der Geschäftsführung wie auch der Stadt Frankfurt am Main als Hauptgesellschafterin des ABG-Konzerns vorgelegt.

Die Digitalisierung von Governance-, Risiko- und Compliance-Prozessen wurde mit der GBTEC/GRC-Plattform weiter vorangebracht. Dies unterstützt eine strukturierte Dokumentation, die Transparenz von Prozessen und die bereichsübergreifende Zusammenarbeit.



Ausblick

Im Jahr 2026 wird die ABG FRANKFURT HOLDING die Verzahnung von Compliance und Risikomanagement weiter ausbauen. Weitere Schwerpunkte liegen auf dem Richtlinienmanagement und einer angemessenen KI-Governance sowie auf der weiteren Verankerung von Compliance als Führungsaufgabe. Ziel bleibt es, regelkonformes und verantwortungsbewusstes Handeln nachhaltig im Unternehmensalltag zu fördern.

Einzelabschluss 2025

Lagebericht 2025

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich nach zwei Jahren der Rezession wieder leicht verbessert. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2025 ist nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Das Wachstum ist dabei vor allem auf Konsumausgaben privater Haushalte und des Staates zurückzuführen, während die Exporte erneut nachgaben. Auch die Investitionstätigkeit entwickelte sich nicht positiv, in Bauten wurde weniger investiert. Die konjunkturelle Entwicklung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Während die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung preisbereinigt um 0,1 % zurückging, wurde im Bereich „Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit“ mit +1,4 % das größte Wachstum erzielt, im Baugewerbe dagegen wiederum der größte Rückgang mit -3,6 % nach -3,8 % im Vorjahr.

Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinssätze aufgrund der zuletzt gesunkenen Inflationsrate ab Mitte 2024 wieder in mehreren Schritten gesenkt. Die Leitzinssätze liegen damit seit Mitte des Jahres 2025 wieder annähernd auf dem Niveau von Ende 2022. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – lag wie bereits im Vorjahr auch im Jahr 2025 durchschnittlich bei +2,2 %. Zum Ende des Jahres ergab sich ein leichter Rückgang, im Februar 2026 lag die Inflationsrate bei +1,9 %, im März 2026 nach noch vorläufiger Berechnung bei +2,7 %. Die Wachstumsraten der Baupreissteigerungen im Wohnungsbau haben sich nach weitgehender Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen ebenfalls weiter reduziert, das Preisniveau ist aber weiterhin hoch. Die Preissteigerungen liegen hier mit +3,2 % im Vorjahresvergleich allerdings über der allgemeinen Teuerungsrate. Von Ende 2019 bis Ende 2025 haben sich Baupreissteigerungen von etwa 48 % ergeben. Die Nettokaltmieten im Bestand sind im gleichen Zeitraum um 10,8 % gestiegen.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von knapp 10 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Hier war eine Steigerung von 0,5 % zu verzeichnen. Die üblicherweise nur unterdurchschnittlichen Veränderungsraten sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2025 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von € 392 Mrd.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen bei unverändert hohen Baupreisen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,9 % auf rd. € 544 Mrd. gestiegen. Inflationsbereinigt verringerte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr jedoch um 1,2 %. Besonders betroffen von dem Rückgang ist wiederum der Wohnungsbau mit real -4,8 %. In den Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2025 laut DIW rund € 307,2 Mrd. € 67,5 Mrd. entfielen 2025 auf den Wohnungsneubau und € 239,7 Mrd. auf Bauleistungen im Bestand, im Jahr zuvor € 70,0 Mrd. bzw. € 236,1 Mrd. Die Entwicklung der Baukonjunktur hat sich insbesondere im

Wohnungsbau weiter verschlechtert, und zwar im Neubau stärker als bei Bestandsmaßnahmen. Während das Neubauvolumen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr zuvor real um -19,7 % eingebrochen war, wird sich nach Einschätzung des DIW auch im Jahr 2025 nochmals ein Rückgang um -6,4 % gegenüber 2024 ergeben. Für das laufende Jahr 2026 wird mit einem inflationsbereinigten Anstieg trotz der weiterhin hohen Baukosten beim Wohnungsneubau gerechnet. Diese Einschätzung ist allerdings vor Ausbruch des Krieges im Nahen Osten erfolgt. Die weiteren Auswirkungen hieraus sind derzeit noch nicht abzuschätzen.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2025 rd. 238.500 Wohnungen genehmigt, was einen Anstieg gegenüber 2024 um rd. 23.200 Wohnungen oder rd. +10,8 % ergibt. Dies liegt aber immer noch auf relativ niedrigem Niveau. Bei den Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude ergab sich eine Steigerung von +13,2 % (+22.600). Bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die einen Anteil von 64,6 % aller im Jahr 2025 genehmigten Neubauwohnungen ausmachen, war eine Steigerung von +12,1 % (+13.900) zu verzeichnen, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage – vor allem in den Großstädten – müsste die Zahl der Baugenehmigungen und vor allem der Fertigstellungen weiter steigen. Gebremst wird die Entwicklung jedoch insbesondere auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung.

Allerdings besteht seit Jahren auch ein sogenannter Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Ende 2024 warteten rd. 760.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Ende 2022 waren es noch rd. 885.000 Wohnungen. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs nicht weiter fort. Angesichts der deutlichen Rückgänge bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen dürfte mit einem weiteren Abbau des Bauüberhangs auch im Jahr 2025 zu rechnen sein.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei einer gesunkenen Zahl an Geburten und einer gleichbleibenden Sterbefallzahl um 0,1 Mio. Menschen abgenommen und liegt damit bei rund 83,5 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. Die Nettozuwanderung ist aber gegenüber dem Vorjahr nach bisher vorliegenden Daten deutlich geringer ausgefallen. Sie liegt mit ca. 220.000 bis 260.000 Personen deutlich unter der des Vorjahres mit rd. 430.000 Personen.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum Jahresende 2024 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 776.843 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main lag Ende 2024 bei rd. 424.700. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,8 Personen, rund 54 % der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte.

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

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen. Dies ist auch an den geringen Leerständen in Frankfurt am Main erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (ABG) ein Investitionsvolumen für die Jahre 2026 bis 2030 von rund € 2,2 Mrd. geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und

Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auch auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen.

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

Im Gegensatz dazu ist der Büromarkt in Frankfurt am Main von noch anhaltenden Leerständen geprägt. Gegenüber dem Vorjahr sind sowohl die Spitzenmieten als auch der Flächenumsatz deutlich gestiegen. Der Leerstand hat sich trotz dieser gesteigerten Marktaktivität jedoch weiter erhöht. Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs jedoch ohnehin nicht allzu stark abhängig.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die Versorgung der Bevölkerung in Frankfurt am Main und im Rhein-Main-Gebiet mit bezahlbarem Wohnraum. Der Anteil an preisgebundenen Wohnungen beträgt rd. 22 %, bei Neubauten wird grundsätzlich ein Anteil geförderter Wohnungen von deutlich über 40 % realisiert. Auslaufende Mietpreisbindungen bei Bestandsobjekten werden oftmals durch Belegungsankäufe der Stadt Frankfurt am Main ersetzt, diese Wohnungen bleiben damit weiterhin für die Bezieher niedriger Einkommen bezahlbar.

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich werden die wirtschaftlich vertretbaren energieeffizientesten Lösungen umgesetzt. In den letzten Jahren wurden von der Gesellschaft bereits über 4.000 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Aktuelle und künftige Energiepreissteigerungen werden durch die niedrigeren Primärenergiebedarfe abgemildert, die Mieter profitieren durch niedrigere Heizkosten.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2025 ist gegenüber dem Vorjahr um 2 auf 504 gesunken. Am 31. Dezember 2025 waren 507 Arbeitnehmer:innen beschäftigt (Vorjahr 516). In Ausbildung befinden sich zurzeit 25 Mitarbeiter:innen.

Um eine wachsende Bevölkerung im Rhein-Main-Gebiet mit Wohnraum versorgen zu können, steht die Investition in den Wohnungsneubau und in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien bei der ABG im Vordergrund. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Erwirtschaftung entsprechender Mittel aus der Vermietung der Bestandsimmobilien. Insofern sind wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, die Instandhaltungsaufwendungen und das Jahresergebnis.

2. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2025 bewirtschaftete Bestand umfasst 25.381 Wohnungen (davon 6.135 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.683.865 m², 286 gewerbliche und 579 sonstige Objekte, 44 soziale Einrichtungen sowie 8.376 Garagen und Kfz-Stellplätze. Darüber hinaus betreute die ABG auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen den Liegenschaftsbestand der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH, der WOHNHEIM GmbH, der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, der ABG Riedberg GmbH & Co. KG und der Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG mit insgesamt 29.936 Wohnungen, 9.919 Garagen und Abstellplätzen, 528 gewerblich genutzten Objekten sowie 87 sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 292 Neubauwohnungen errichtet. Demgegenüber wurde ein Einfamilienreihenhaus veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2025 auf 1.125 - dies entspricht einer Fluktuationsquote von 4,4 % (Vorjahr ebenfalls 4,4 %).

Am 31. Dezember 2025 standen 453 Wohnungen mit 32,672 m² leer, davon 283 Wohnungen vermietungsbedingt und 170 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 1,1 % (Vorjahr 0,2 %) und einer technischen Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr 0,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Der deutliche Anstieg der vermietungsbedingten Leerstände gegenüber dem Vorjahresstichtag ist auf die Fertigstellung von Neubauwohnungen zum Jahresende zurückzuführen. In absoluten Zahlen betrachtet stiegen die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 4.346 im Vorjahr auf T€ 4.735 im Geschäftsjahr 2025. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, erhöhte sich der Anteil von 2,1 % im Vorjahr auf 2,2 % im Jahr 2025.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Wertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betrugen T€ 785 (Vorjahr T€ 596). Der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 260 auf T€ 1.491 ebenfalls gestiegen.

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 bisher umfangreiche Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 70,1 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

3. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden € 76,1 Mio. in Sachanlagen investiert. Dabei konnten u.a. 292 Neubauwohnungen, 2 soziale Einrichtungen und 151 Kfz-Stellplätze fertiggestellt und in die Vermietung übernommen werden.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,9 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 3.400 Neubauwohnungen geplant, mit einem Anteil von deutlich mehr als 40 % öffentlich gefördert. Bei einem Großteil dieser geplanten Neubaufertigstellungen steht die Realisierung allerdings zurzeit unter dem Vorbehalt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, und zwar insbesondere die Baupreis- und Zinsentwicklung sowie die staatlichen Förderungen für den Neubau wieder verbessern. Die bereits begonnenen Projekte werden jedoch planmäßig umgesetzt.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.285.506	86,7	2.268.770	87,2
Umlaufvermögen	346.700	13,2	330.216	12,7
Rechnungsabgrenzungsposten	3.957	0,1	3.922	0,1
	2.636.163	**100,0**	**2.602.908**	**100,0**

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 1.330,2 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 86,9 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 2,6 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 50,5 % (Vorjahr 47,8 %).

Das Anlagevermögen ist zu 58,5 % (Vorjahr 55,1 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 96,9 % (Vorjahr 95,4 %).

5. Finanzlage

	2025 T €		2024 T €
Jahresüberschuss	97.516		74.166
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	42.777		41.266
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	848		-2.222
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-990		-952
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.863		-11.180
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.134		1.766
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-461		-1.598
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	11.355		10.933
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-30.335		-252
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-40.652		-39.946
Ertragsteueraufwand	21.628		25.895
Ertragsteuerzahlungen (-)/Ertragsteuererstattungen (saldiert)	-30.256		-6.399
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**68.701**		**91.477**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.655		4.057
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-103.209		-229.921
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-470		-527

	2025 T €		2024 T €
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	16.748		10.052
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-158		-50.425
Erhaltene Zinsen	9.076		8.976
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	71.434		41.884
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	-1.404		-881
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-2.328**		**-216.785**
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-10.625		-11.064
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111		-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	560		187.285
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-36.804		-33.862
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	-5.119		31.068
Erhaltene Zuschüsse	873		31.438
Gezahlte Zinsen (-)	-20.061		-19.886
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-71.287**		**184.868**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-4.914		59.560
Finanzmittelbestand am 1. Januar	124.859		65.299
Finanzmittelbestand am 31. Dezember [1]	**119.945**		**124.859**

1 In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 41,4 Mio.; Vorjahr: € 20,9 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 78,5 Mio.; Vorjahr: € 104,0 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war im Jahr 2025 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 22. September 2025 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

6. Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen insgesamt um € 12,1 Mio. auf € 320,2 Mio. Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit, auf den 88,3 % des Gesamtbetrages entfallen, erhöhten sich die Umsatzerlöse um € 11,3 Mio. auf € 282,9 Mio. Der Anstieg entfällt vor allem auf höhere Grundmieten, die insbesondere aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten deutlich angestiegen sind (+ € 6,7 Mio.). Auch die Erlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Saalbauten entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr positiv (+ € 0,3 Mio.). Im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten ergab sich ein Anstieg der abgerechneten Kosten in Höhe von € 3,6 Mio.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2025 wie bereits schon im Vorjahr keine Erlöse erwirtschaftet. Zurzeit befinden sich fünf Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung bzw. Bearbeitung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung und andere Leistungen für verbundene Unternehmen) stiegen die Umsatzerlöse um € 0,8 Mio. auf € 37,3 Mio.

Nach Abzug der insgesamt deutlich um € 34,9 Mio. gestiegenen Aufwendungen wurde ein Betriebsergebnis von € 63,0 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 7,8 Mio. verringert hat. Die Verringerung des Betriebsergebnisses ist im Wesentlichen auf um € 10,8 Mio. auf € 70,1 Mio. gestiegene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Hier wurden verstärkt geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 30,4 Mio. auf € 59,6 Mio. verbessert. Der Anstieg ist auf die erfolgte Gewinnausschüttung der Hellerhof GmbH in Höhe von € 30,0 Mio. zurückzuführen.

Insgesamt stieg dadurch auch das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr deutlich um € 22,6 Mio. Nach Abzug der um € 0,6 Mio. geringeren Ertragsteuerbelastung verbesserte sich der Jahresüberschuss um € 23,3 Mio. auf € 97,5 Mio. Im Vergleich zur Prognose (€ 51,1 Mio.) haben sich neben dem verbesserten Finanzergebnis insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen (- € 6,8 Mio. gegenüber Prognose), höhere sonstige betriebliche Erträge (insbesondere höhere Versicherungs- und Schadenersatzansprüche) sowie niedrigere Personalaufwendungen ausgewirkt. Die Umsatzerlöse lagen insgesamt nahezu auf dem erwarteten Niveau (+ € 0,5 Mio. gegenüber der Prognose).

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,1 % auf 7,3 % und die Umsatzrentabilität von 24,1 % auf 30,5 % verbessert.

III. Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat mit einer Frist bis zum 31. August 2027 auf 50 % festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2025 52 %.

Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 50 % festgelegt, mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2026. Der Frauenanteil in der Geschäftsführung beträgt zum Bilanzstichtag 50%. Die Zielgröße für die Geschäftsführung wurde daher bereits erreicht.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung bleibt es bei einer Zielgröße für den Frauenanteil von 20 %, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der festgelegten Erreichungsfrist (31. Dezember 2025) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2025 31 Personen,

davon 11 Frauen (entspricht 35,5 %). Die festgelegte Zielgröße von 35 % wurde damit erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 35 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2026.

IV. Ausblick

Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. Es werden für 2026 Umsatzerlöse von € 330,7 Mio. prognostiziert.

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2026 auf € 64,7 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren sind Instandhaltungsaufwendungen auf dem Niveau von rd. € 63 bis 75 Mio. geplant.

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2026 bis 2030 sehen insgesamt ansteigende Jahresüberschüsse ohne Sondereffekte auf dem Niveau von rd. € 70 Mio. bis € 80 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement und den Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen auch Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken wesentlich beitragen.

Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und im Nahen Osten mit den enormen Energiepreissteigerungen werden vor allem die Mietnebenkosten weiter auf hohem Niveau bleiben. Dadurch können höhere Forderungsausfälle und Mietstundungen zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Um dem entgegenzuwirken werden die Mietnebenkostenvorauszahlungen der Mieter an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Das aktuell weiterhin hohe Baupreisniveau kann Verzögerungen bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist mit einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei neuen Projekten aufgrund des Baupreisanstiegs zu rechnen, da die Förderbedingungen bislang noch nicht ausreichend an diese Entwicklung angepasst wurden bzw. bisher bestehende Förderungen teilweise sogar entfallen sind. Dies könnte auch dazu führen, dass Neubauprojekte nicht im geplanten Umfang realisiert werden können.

Existenzbedrohende Auswirkungen sind hieraus jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts im Wohnungsbereich nicht zu erwarten.

V. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

Die zentrale Koordination des Risikofrüherkennungssystems erfolgt durch einen Risikomanager, der an die Geschäftsführung berichtet. Für die operativen Bereiche sind Verantwortliche (sog. „Risk-Owner“) benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind und die für die Risikobewältigung notwendigen Entscheidungen zu treffen haben.

Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt zweimal jährlich und umfasst auch eine quantitative Bewertung des Risikos einschließlich geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten sowie die eingerichteten Gegenmaßnahmen zur Steuerung der Risiken. Darüber hinaus wird das Risikomanagement um ein auf Planzahlen basierendes Kennzahlensystem ergänzt.

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

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für das Kerngeschäft der ABG – die Bestandsbewirtschaftung – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Sowohl die Leerstandsquote als auch die Fluktuationsrate liegen auf niedrigem Niveau.

Vor dem Hintergrund des in Frankfurt am Main nach wie vor vorhandenen hohen Flächenangebotes bei Gewerbeflächen bestehen Risiken vor allem in einem möglichen Anstieg der Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien sowie sinkenden Mieten bei Neuverträgen und Vertragsverlängerungen. Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und im Nahen Osten insbesondere auf die Energiepreise können sich sinkende umsatzabhängige Mieten, höhere Mietausfälle und infolge von Insolvenzen von Gewerbebetrieben auch höhere Leerstände bei den Gewerbeimmobilien ergeben. Gravierende Auswirkungen auf die Ertragslage der ABG für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 werden hieraus zurzeit nicht erwartet, wenngleich das gesamte Ausmaß der Krise hier noch nicht absehbar ist. Im Bereich der Wohnungsvermietung übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor die Nachfrage das Angebot, so dass in diesem Bereich keine nennenswerten Risiken bestehen bzw. die Chancen die Risiken überwiegen. Die nachhaltige Vermietbarkeit wird durch Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien gesichert. Neubauten werden grundsätzlich im Passivhausstandard errichtet, was bei derzeit allgemein enorm gestiegenen Energiekosten positiv auf die Vermarktungsfähigkeit wirkt. Durch die hohen Energiepreissteigerungen infolge des Krieges in der Ukraine und im Nahen Osten können sich aber höhere Forderungsausfälle ergeben. Hieraus werden jedoch zurzeit keine bedeutenden Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft erwartet.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 908,1 Mio. entfallen € 413,5 Mio. auf Kredite, die durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wurden. Das Zinsänderungsrisiko wird für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2030) als gering eingeschätzt, da keine bedeutenden Darlehensprolongationen anstehen und Zinsfestschreibungen vereinbart sind.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

deren energetische Optimierung wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten weiterhin durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, werden ständig neue Grundstücke akquiriert. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2026 bis 2030 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

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

Frankfurt am Main, 31. März 2026

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung



Junker

(Vorsitzender)



Matha

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	1.379.409,93	1.290.768,93
2. Geleistete Anzahlungen	170.462,71	408.865,02
	1.549.872,64	**1.699.633,95**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.533.258.294,84	1.442.455.891,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.849.610,30	54.838.484,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	151.555.467,70	148.586.789,43
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.032.979,00	1.173.973,00
6. Technische Anlagen	2.239.222,00	2.511.575,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.613.324,03	2.222.612,03
8. Anlagen im Bau	125.120.764,26	126.249.436,96
9. Bauvorbereitungskosten	25.408.623,66	19.478.181,02
10. Geleistete Anzahlungen	45.767.758,20	108.854.850,03
	1.940.196.294,38	**1.906.722.043,25**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.230.349,85	190.405.336,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	101.880.134,08	167.255.103,07
3. Beteiligungen	2.587.980,93	2.600.480,93
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	20.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	49.060.417,55	67.690,96
	343.758.882,41	**360.348.611,32**
	2.285.505.049,43	**2.268.770.288,52**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	33.046.729,56	8.788.645,08
2. Unfertige Leistungen	57.846.683,84	56.777.271,19
3. Andere Vorräte	7.448,38	7.336,05
	90.900.861,78	**65.573.252,32**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.490.833,92	1.230.863,44
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	44.915,00	53.075,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	537.647,52	7.323.633,66
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.169.612,80	57.638.284,96
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	396.482,60	408.798,84
6. Forderungen gegen Gesellschafter	85.004.426,19	109.308.437,39
7. Sonstige Vermögensgegenstände	67.710.952,56	67.820.797,71
	214.354.870,59	**243.783.891,00**
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**41.445.487,18**	**20.858.649,13**
	346.701.219,55	**330.215.792,45**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**3.956.983,00**	**3.921.927,58**
	2.636.163.251,98	**2.602.908.008,55**
TREUHANDVERMÖGEN	**35.688.000,92**	**34.851.672,67**

Passiva	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	**102.532.230,00**	**102.532.230,00**
II. Kapitalrücklage	**38.016.269,31**	**38.016.269,31**
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	1.069.913.863,49	1.006.373.863,49
	1.092.095.486,64	**1.028.555.486,64**
IV. Bilanzgewinn	**97.525.248,14**	**74.174.434,20**
	1.330.169.234,09	**1.243.278.420,15**
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGENANTEIL	**6.509.528,00**	**6.730.999,00**
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.664.403,00	12.214.505,00
2. Steuerrückstellungen	9.772.265,00	10.705.111,00
3. Sonstige Rückstellungen	54.388.696,51	52.990.367,54
	75.825.364,51	**75.909.983,54**
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	557.194.577,50	585.897.723,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	350.938.082,35	358.107.854,54
3. Erhaltene Anzahlungen	62.537.962,30	63.192.098,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.295.243,01	10.299.861,04
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	1.015.102,87	1.015.102,87
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.352.184,01	30.345.984,36
	29.662.529,89	**41.660.948,27**
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182.773.068,11	194.814.188,02
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.484,46	30.552,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.548.881,77	4.226.454,86
	1.187.735.586,38	**1.247.929.820,86**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**35.923.539,00**	**29.058.785,00**
	2.636.163.251,98	**2.602.908.008,55**
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	**35.688.000,92**	**34.851.672,67**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	282.924.356,84	271.607.928,32
b) aus Betreuungstätigkeit	209.659,03	152.994,17
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.108.357,80	36.331.945,53
	320.242.373,67	308.092.868,02
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	**25.330.027,24**	**6.410.717,90**
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	**304.167,91**	**172.315,44**
4. Sonstige betriebliche Erträge	**10.308.452,85**	**14.427.281,99**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	151.511.765,62	139.733.744,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.258.117,48	5.887.500,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.581.635,99	8.962.936,31
	185.351.519,09	154.584.181,51
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	35.789.400,30	34.962.141,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	9.756.924,10	9.604.476,95
	45.546.324,40	44.566.618,01
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**42.777.361,86**	**41.265.747,18**
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	**19.484.972,68**	**17.875.908,69**
9. Erträge aus Beteiligungen	**30.335.100,03**	**252.035,85**
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	**42.407.346,27**	**41.349.359,23**
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	**4.790.661,04**	**4.112.002,92**
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**4.285.688,22**	**4.863.685,80**
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	**1.755.762,70**	**1.403.831,01**
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**20.431.259,27**	**19.908.513,01**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**25.319.508,67**	**25.895.183,95**
16. Ergebnis nach Steuern	**97.337.108,56**	**74.180.283,79**
17. Sonstige Steuern	**-178.545,38**	**14.333,44**
18. Jahresüberschuss	**97.515.653,94**	**74.165.950,35**
19. Gewinnvortrag	**9.594,20**	**8.483,85**
20. Bilanzgewinn	**97.525.248,14**	**74.174.434,20**

Anhang 2025

I. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152).

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter dem Posten „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ ausgewiesen, da es sich um eine Kostensteuer handelt, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

Bei der Gesellschaft besteht seit Eintritt in die Steuerpflicht im Jahr 1991 aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Darüber hinaus bestehen im Immobilienvermögen auch in Einzelfällen Differenzen zwischen den Ansätzen in der Handels- und Steuerbilanz, die zu passiven latenten Steuern führen. Ein aktiver latenter Steuerüberhang besteht außerdem bei den Finanzanlagen und den Rückstellungen. Insgesamt ergibt sich ein hoher Überhang an aktiven latenten Steuern, der in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Bilanz nicht angesetzt wird. Bei der Ermittlung latenter Steuern sind Steuersätze von 26,65 % bis 31,93 % zugrunde zu legen.

Entgeltlich von Dritten erworbene

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

immaterielle Vermögensgegenstände

des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei wird entgeltlich erworbene IT-Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bildet die IT-Software mit Anschaffungskosten unter € 250,00; diese wird sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Das **gesamte Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Als Herstellungskosten wurden außer Fremdkosten auch Eigenleistungen aktiviert. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

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

- 50 Jahre bei Wohngebäuden mit Fertigstellung nach dem 1. Januar 1991.
- Für die von der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 übernommenen Gebäude beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre mit Ausnahme der Ballsporthalle Gallus (25 Jahre).
- Garagen, Abstellplätze, Geschäfts- und sonstige Bauten 25 bzw. 33,3 Jahre, Außenanlagen fünfzehn Jahre und Betriebsvorrichtungen 8 Jahre.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen 3 und 20 Jahren.

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

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten und unverzinsliche **Ausleihungen** grundsätzlich zum Barwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Das Wahlrecht zur außerplanmäßigen Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei vorübergehender Wertminderung wird nicht angewendet.

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

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

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

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

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

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2025 nicht anzusetzen. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden abgezinst. Die Abzinsung erfolgt je nach Restlaufzeit fristadäquat mit den Zinssätzen für den durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben werden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,06 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2025 T€ -169.

Zur Gewährung einer **betrieblichen Altersversorgung** sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 2,4 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2025 T€ 30.166. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber ihren Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Gesellschaft bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

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

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

III. Erläuterungen zu Bilanzposten

Anlagevermögen

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	11.727.682,53	377.596,82	952,47	330.664,13	12.434.991,01	10.436.913,60	619.619,95	952,47	0,00	11.055.581,08	1.379.409,93	1.290.768,93
2. Geleistete Anzahlungen	408.865,02	92.261,82	0,00	-330.664,13	170.462,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170.462,71	408.865,02
	12.136.547,55	**469.858,64**	**952,47**	**0,00**	**12.605.453,72**	**10.436.913,60**	**619.619,95**	**952,47**	**0,00**	**11.055.581,08**	**1.549.872,64**	**1.699.633,95**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.133.892.383,66	8.910.714,53	42.914,71	119.013.287,83	2.261.773.471,31	691.436.492,57	37.086.073,23	7.389,33	0,00	728.515.176,47	1.533.258.294,84	1.442.455.891,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	209.228.414,03	2.557.175,49	0,00	0,00	211.785.589,52	154.389.929,73	3.546.049,49	0,00	0,00	157.935.979,22	53.849.610,30	54.838.484,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	151.489.138,33	12.423.200,01	0,00	-9.454.521,74	154.457.816,60	2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	151.555.467,70	148.586.789,43
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	0,00	0,00	0,00	350.250,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.033.469,32	37.247,60	0,00	0,00	9.070.716,92	7.859.496,32	178.241,60	0,00	0,00	8.037.737,92	1.032.979,00	1.173.973,00
6. Technische Anlagen	9.755.865,89	83.958,35	0,00	0,00	9.839.824,24	7.244.290,89	356.311,35	0,00	0,00	7.600.602,24	2.239.222,00	2.511.575,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.163.722,20	382.332,24	434.619,36	0,00	24.111.435,08	21.941.110,17	991.066,24	434.065,36	0,00	22.498.111,05	1.613.324,03	2.222.612,03
8. Anlagen im Bau	126.249.436,96	37.896.281,33	0,00	-39.024.954,03	125.120.764,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.120.764,26	126.249.436,96
9. Bauvorbereitungskosten	19.478.181,02	6.388.456,45	399.676,63	-58.337,18	25.408.623,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.408.623,66	19.478.181,02
10. Geleistete Anzahlungen	108.854.850,03	7.388.383,05	0,00	-70.475.474,88	45.767.758,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.767.758,20	108.854.850,03
	2.792.495.711,83	**76.067.749,05**	**877.210,70**	**0,00**	**2.867.686.250,18**	**885.773.668,58**	**42.157.741,91**	**441.454,69**	**0,00**	**927.489.955,80**	**1.940.196.294,38**	**1.906.722.043,25**
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.705.336,36	25.000,00	199.986,51	0,00	190.530.349,85	300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	190.230.349,85	190.405.336,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	167.255.103,07	132.892,00	8.407.860,99	-57.100.000,00	101.880.134,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101.880.134,08	167.255.103,07
3. Beteiligungen	2.600.480,93	0,00	12.500,00	0,00	2.587.980,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.587.980,93	2.600.480,93
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	67.690,96	0,00	8.107.273,41	57.100.000,00	49.060.417,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.060.417,55	67.690,96
	360.648.611,32	**157.892,00**	**16.747.620,91**	**0,00**	**344.058.882,41**	**300.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**300.000,00**	**343.758.882,41**	**360.348.611,32**
	3.165.280.870,70	**76.695.499,69**	**17.625.784,08**	**0,00**	**3.224.350.586,31**	**896.510.582,18**	**42.777.361,86**	**442.407,16**	**0,00**	**938.845.536,88**	**2.285.505.049,43**	**2.268.770.288,52**

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

Name und Sitz	Kapitalanteil zum 31.12.2025	Eigenkapital zum 31.12.2025	Ergebnis 2025	Anteilseigner
	%	T€	T€	
Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main [3]	86,83	91.335	9.595	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main [1]	96,80	105.545	42.407	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main [3]	92,09	39.470	4.516	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main [3]	98,82	152.396	3.326	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	13	-8	ABG
ABG Krifteler Wäldchen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-5	-8	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	11	-1	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	10	267	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-3.292	92	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main [1]	100,00	25	-1.756	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main [2]	100,00	26	1.377	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main [2]	100,00	4.000	2.148	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main [2]	100,00	25	123	FAAG
Beteiligungen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main	50,00	902	39	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden [4]	33,33	1.777	843	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main [4]	50,00	854	-50	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main	50,00	476	-520	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main [4]	50,00	133	126	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH i.L., Frankfurt am Main [4]	50,00	213	-3	FAAG
Garagen-Bau- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main [4]	40,00	6.562	275	ABG 20 %; Hellerhof 20 %

1) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG; Ergebnisse vor Gewinnabführung/Verlustübernahme
2) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (nachfolgend FAAG genannt); Ergebnisse vor Gewinnabführung/Verlustübernahme
3) Beherrschungsvertrag mit der ABG
4) Eigenkapital zum 31.12.2024; Ergebnis 2024

Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 90.901 (Vorjahr T€ 65.573) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 57.847 (Vorjahr T€ 56.777) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 33.047 (Vorjahr T€ 8.789). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 7 (Vorjahr T€ 7) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen aus Vermietung** enthalten Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von T€ 76 (Vorjahr T€ 75).

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 5.141 (Vorjahr T€ 5.800) aus Lieferungen und Leistungen und betreffen im Übrigen sonstige Vermögensgegenstände (T€ 54.028; Vorjahr T€ 51.824). Davon entfallen auf Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen T€ 49.065 (Vorjahr T€ 47.756).
Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht,** resultieren im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 3.898 (Vorjahr T€ 2.990) und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 81.106 (Vorjahr: T€ 106.318). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus kurzfristigen Geldanlagen in Höhe von T€ 78.500 (Vorjahr T€ 104.000) sowie Forderungen aus der Abrechnung von Mietzuschüssen und Belegungsrechten enthalten.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus hinterlegten Sicherheiten (T€ 46.119; Vorjahr T€ 62.948) sowie Forderungen aus gewährten Zuschüssen für fertiggestellte Baumaßnahmen (T€ 10.253; Vorjahr T€ 224). Vom Gesamtausweis entfallen T€ 6.950 (Vorjahr T€ 109) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.542	1.561
Mietvorauszahlungen	1.205	1.294
Sonstige	1.210	1.067
	3.957	**3.922**

Eigenkapital

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

Gesellschafter	€
Stadt Frankfurt am Main	102.530.260,00
Frankfurter Sparkasse, Anstalt des öffentlichen Rechts, Frankfurt am Main	1.970,00
	102.532.230,00

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.2025	Umgliederung (+ und -)	Einstellung (+) Entnahme (-)	Stand 31.12.2025
	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	1.006.374	0	63.540	1.069.914
	1.066.572	**0**	**63.540**	**1.130.112**

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer insbesondere für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 sowie Rückstellungen für Grunderwerbsteuer.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Ausstehende Rechnungen	48.618	47.480
Personalbereich (Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung)	5.401	5.154
Gewährleistungen	120	120
Übrige	250	236
	54.389	**52.990**

Verbindlichkeiten

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt
	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon > 5 Jahre	
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.025.316,09 (33.018.813,17)	524.169.261,41 (552.878.910,43)	404.147.085,80 (433.133.871,36)	557.194.577,50 (585.897.723,60)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.005.240,17 (10.038.210,10)	340.932.842,18 (348.069.644,44)	309.273.059,40 (317.108.411,33)	350.938.082,35 (358.107.854,54)
Erhaltene Anzahlungen	62.452.962,30 (63.192.098,71)	85.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	62.537.962,30 (63.192.098,71)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.662.529,89 (41.660.948,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	29.662.529,89 (41.660.948,27)
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.295.243,01 (10.299.861,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	7.295.243,01 (10.299.861,04)
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	1.015.102,87 (1.015.102,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.015.102,87 (1.015.102,87)
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.352.184,01 (30.345.984,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	21.352.184,01 (30.345.984,36)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182.773.068,11 (194.814.188,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	182.773.068,11 (194.814.188,02)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.484,46 (30.552,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	80.484,46 (30.552,86)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.548.881,77 (4.226.454,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.548.881,77 (4.226.454,86)
	322.548.482,79 (346.981.265,99)	**865.187.103,59 (900.948.554,87)**	**713.420.145,20 (750.242.282,69)**	**1.187.735.586,38 (1.247.929.820,86)**

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 557.194.577,50 (Vorjahr € 585.897.723,60) durch Grundpfandrechte gesichert. Vom Gesamtbetrag zum 31.12.2025 entfallen T€ 102.401 (Vorjahr T€ 107.720) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 167.960.222,35 (Vorjahr € 170.064.701,20) durch Grundpfandrechte gesichert und betreffen in Höhe von T€ 166.915 (Vorjahr T€ 169.004) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen im Wesentlichen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 62.453; Vorjahr T€ 63.192). Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen T€ 300 (Vorjahr T€ 341) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** bestehen in Höhe von T€ 756 (Vorjahr T€ 862) gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 3.728; Vorjahr T€ 3.283) und sonstige Verbindlichkeiten (T€ 179.045; Vorjahr T€ 191.531), u. a. aus Geldanlagen verbundener Unternehmen in den Cash-Pool (T€ 151.138; Vorjahr T€ 157.934) sowie aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 1.755; Vorjahr T€ 1.404).

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

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.325.113,32 (Vorjahr € 988.103,36) enthalten.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2025		2024	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit				
Grundmieten	206.111	64	199.393	65
Vermietung Bürgerhäuser	19.035	6	18.715	6
Umlagen	55.812	17	52.177	17
Übrige Erlöse	1.966	1	1.323	0
	282.924	**88**	**271.608**	**88**
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	**210**	**0**	**153**	**0**
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	**37.108**	**12**	**36.332**	**12**
	320.242	**100**	**308.093**	**100**

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen insbesondere Erlöse aus Personalgestellungen und Geschäftsbesorgungen für verbundene Unternehmen (T€ 30.586; Vorjahr T€ 29.447) sowie Erlöse aus Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 5.854; Vorjahr T€ 5.596).

Die Veränderungen des Bestandes an **zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
	T€	T€
Bestandsveränderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	24.261	5.885
Bestandsveränderung unfertige Leistungen (Betriebskosten)	1.069	526
	25.330	**6.411**

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 513 (Vorjahr T€ 1.602) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 2.066 (Vorjahr T€ 6.394) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, und T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil. Die periodenfremden Erträge betragen insgesamt T€ 2.375 (Vorjahr T€ 6.552).

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

	2025	2024
	T€	T€
Betriebskosten	66.874	66.142
Instandhaltungskosten	70.116	59.330
Andere Aufwendungen	14.522	14.262
	151.512	**139.734**

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 1.724 (Vorjahr T€ 1.547) sowie Pachtaufwendungen von T€ 11.987 (Vorjahr T€ 11.704) enthalten.

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 2.562.332,26 (Vorjahr T€ 3.075) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude, sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 1.291 (Vorjahr T€ 762).

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen in Höhe von € 30.250.950,03 (Vorjahr T€ 171) Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe € 2.947.974,49 (Vorjahr T€ 4.009).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen € 297.388,15 (Vorjahr T€ 394) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von insgesamt € 224.131,00 (Vorjahr T€ 213). Vom Gesamtbetrag entfallen € 3.932.314,19 (Vorjahr T€ 6.060) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 12.595 (Vorjahr T€ 13.082) und die Gewerbeertragsteuer von T€ 12.638 (Vorjahr T€ 13.285) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 86 (Vorjahr Erträge (saldiert) T€ 472).

V. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 504 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2025	2024
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	403	413
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	101	93
	504	**506**

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Haftungsverhältnisse

Für ein Beteiligungsunternehmen wurde eine Bürgschaft in Höhe von insgesamt T€ 149 zur Sicherung der Verbindlichkeit aus einem Darlehensvertrag übernommen. Darüber hinaus bestehen Patronatserklärungen zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit für Darlehensverbindlichkeiten von zwei Tochterunternehmen gegenüber einem Kreditinstitut. Zum 31. Dezember 2025 betrug die Restvaluta der von den Tochterunternehmen in Anspruch genommenen Darlehen T€ 12.445. Zum 31. Dezember 2025 bestand noch eine Patronatserklärung zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines ehemaligen verbundenen Unternehmens in Höhe von insgesamt T€ 1.696. Diese Verpflichtung besteht inzwischen nicht mehr. Der Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse aus Patronatserklärungen beträgt somit zum 31. Dezember 2025 T€ 14.141. Eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft und den Patronatserklärungen ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen bzw. Zahlungen von den Tochtergesellschaften und dem Beteiligungsunternehmen vollumfänglich erbracht werden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen p.a.	2.445
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen p.a.	15.513
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	274.550
Verpflichtungen aus Grundstückskaufverträgen	97.629

Derivative **Finanzinstrumente** und insbesondere Sicherungsgeschäfte nach § 285 Nr. 18 und Nr. 19 HGB, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, sind nicht zum Einsatz gekommen.

Treuhandvermögen

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 35.688 (Vorjahr T€ 34.852) ausgewiesen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Geschäftsführung

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender), Frankfurt am Main

Unternehmensbereiche:

- Kaufmännisches Immobilienmanagement

- Projektentwicklung/Neubau
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Personal

Dipl.-Ing. Daniela Matha, Frankfurt am Main

Unternehmensbereiche:

- Technisches Immobilienmanagement
- Modernisierung/Großinstandhaltung
- Konzernfinanzierung
- IT
- Rechnungswesen und Steuern

Die gemäß § 285 Abs. 9a HGB geforderten Angaben zu den der Geschäftsführung gewährten Gesamtbezüge unterbleiben aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB.

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2025 T€ 5.985 (Vorjahr T€ 6.355). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2025 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 530 (Vorjahr T€ 511) geleistet.

Aufsichtsrat

Mike Josef, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender

Elke Voitl, hauptamtliche Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main, Dezernentin für Soziales und Gesundheit
1. Stellvertretende Vorsitzende

Andrea Emmerich, Controllerin, kaufmännische Angestellte bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
2. Stellvertretende Vorsitzende

Karima Akil, kaufmännische Angestellte, Sachbearbeiterin im Rechnungswesen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Vorsitzende des Betriebsrates der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Susanne Bachmann, kaufmännische Angestellte im Bereich Vermietung bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Berit Beierlein, Bauingenieurin bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Martina Düwel, Beamtin (Ministerialrätin) beim Hessischen Rechnungshof, Darmstadt
Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main (ab 10.06.2025)

Stephan Edel, technischer Angestellter im Bereich Parkhaus-Verwaltung bei Parkhaus-Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung

Dr. Nargess Eskandari-Grünberg, Bürgermeisterin der Stadt Frankfurt am Main, Dezernentin für Diversität, Antidiskriminierung und gesellschaftlicher Zusammenhalt

Brigitte Feik, stellv. Leiterin Unternehmenskommunikation bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Julia Frank-Millman, Konzertveranstalterin, leitende Angestellte bei Wizard Promotions Konzertagentur GmbH, Frankfurt am Main,
Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main (bis 10.06.2025)

Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, hauptamtlicher Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernent für Planen und Wohnen (ab 28.3.2025)

Dr. Ina Hartwig, hauptamtliche Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main, Dezernentin für Kultur und Wissenschaft (bis 18.02.2025)

Johannes Hauenschild, Student, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Johannes Lauterwald, Student, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Iris Marquardt, kaufmännische Angestellte, Teamleiterin Vermietung bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Frank Möhler, Sozialarbeiter bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Stefanie Naßler, kaufmännische Angestellte im Bereich Vermietung bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Sebastian Papke, Geschäftsführer CasaPM GmbH, Frankfurt am Main,
Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Marcus Rihn, Fachkraft für Veranstaltungstechnik bei SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (ab 15.01.2025)

Eberhardt Sachse, Hausverwalter bei SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (bis 15.01.2025)

Arndt-Philipp C. Seeger, Bauingenieur, Geschäftsführer der Hammerschmidt Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main

Holger Tschierschke, zweiter Geschäftsführer der SPD-Fraktion im Römer, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Sylvia Weber, hauptamtliche Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main, Dezernentin für Bildung, Immobilien und Neues Bauen

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2025 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vorjahr T€ 5).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 97.525.248,14 eine Gewinnausschüttung von € 10.091.000,00 vorzunehmen sowie € 87.400.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 34.248,14 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 31. März 2026

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Junker
(Vorsitzender)

Matha

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt III Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung (Angaben zur Frauenquote).

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 31. Juli 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gerd Kreuzburg

Wirtschaftsprüfer

Johannes Kaiser

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2025

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2025 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft laufend überwacht.

In den Aufsichtsratssitzungen wurden, die die Gesellschaft betreffenden Angelegenheiten, die Geschäftsentwicklung sowie zustimmungsbedürftige Geschäfte erörtert und – soweit erforderlich – Beschlüsse gefasst. Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat in zwei ordentlichen Sitzungen getagt. Darüber hinaus wurden drei Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Dem Aufsichtsrat ist nicht bekannt, dass im Geschäftsjahr 2025 Interessenskonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sowie der Konzernabschluss zum 31.12.2025 und der Konzernlagebericht 2025 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach den Vorschriften des § 53 HGrG, die Prüfung der Bezüge der Geschäftsführung und der Prokuristen sowie die Prüfung der Einhaltung der „Richtlinie guter Unternehmensführung – Public Corporate Governance Kodex – für die Beteiligungen an privatrechtlichen Unternehmen der Stadt Frankfurt am Main“. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Prüfungsberichte sowie ergänzende Unterlagen rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 18.08.2026 erhalten und sich über die Ergebnisse der Prüfung informiert. Darüber hinaus haben die Vertreter der Prüfungsgesellschaft in der Sitzung über die Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat erklärt, dass er nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwände erhebt und den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2025 und Lagebericht 2025 sowie den Konzernabschluss zum 31.12.2025 und den Konzernlagebericht 2025 billigt. Der Aufsichtsrat stimmt auch dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Der Aufsichtsrat schlägt daher der Gesellschafterversammlung vor, den Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2025 festzustellen und vom Bilanzgewinn in Höhe von 97.525.248,14 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 10.091.000,00 EUR vorzunehmen sowie 87.400.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 34.248,14 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Frankfurt am Main, den 18.08.2026



Mike Josef

Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Konzernabschluss 2025

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich nach zwei Jahren der Rezession wieder leicht verbessert. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2025 ist nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Das Wachstum ist dabei vor allem auf Konsumausgaben privater Haushalte und des Staates zurückzuführen, während die Exporte erneut nachgaben. Auch die Investitionstätigkeit entwickelte sich nicht positiv, in Bauten wurde weniger investiert. Die konjunkturelle Entwicklung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Während die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung preisbereinigt um 0,1 % zurückging, wurde im Bereich „Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit“ mit +1,4 % das größte Wachstum erzielt, im Baugewerbe dagegen wiederum der größte Rückgang mit -3,6 % nach -3,8 % im Vorjahr.

Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinssätze aufgrund der zuletzt gesunkenen Inflationsrate ab Mitte 2024 wieder in mehreren Schritten gesenkt. Die Leitzinssätze liegen damit seit Mitte des Jahres 2025 wieder annähernd auf dem Niveau von Ende 2022. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – lag wie bereits im Vorjahr auch im Jahr 2025 durchschnittlich bei +2,2 %. Zum Ende des Jahres ergab sich ein leichter Rückgang, im Februar 2026 lag die Inflationsrate bei +1,9 %, im März 2026 nach noch vorläufiger Berechnung bei +2,7 %. Die Wachstumsraten der Baupreissteigerungen im Wohnungsbau haben sich nach weitgehender Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen ebenfalls weiter reduziert, das Preisniveau ist aber weiterhin hoch. Die Preissteigerungen liegen hier mit +3,2 % im Vorjahresvergleich allerdings über der allgemeinen Teuerungsrate. Von Ende 2019 bis Ende 2025 haben sich Baupreissteigerungen von etwa 48 % ergeben. Die Nettokaltmieten im Bestand sind im gleichen Zeitraum um 10,8 % gestiegen.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von knapp 10 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Hier war eine Steigerung von 0,5 % zu verzeichnen. Die üblicherweise nur unterdurchschnittlichen Veränderungsraten sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2025 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von € 392 Mrd.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen bei unverändert hohen Baupreisen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,9 % auf rd. € 544 Mrd. gestiegen. Inflationsbereinigt verringerte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr jedoch um 1,2 %. Besonders betroffen von dem Rückgang ist wiederum der Wohnungsbau mit real -4,8 %. In den Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2025 laut DIW rund € 307,2 Mrd. € 67,5 Mrd. entfielen 2025 auf den Wohnungsneubau und € 239,7 Mrd. auf Bauleistungen im

Bestand, im Jahr zuvor € 70,0 Mrd. bzw. € 236,1 Mrd. Die Entwicklung der Baukonjunktur hat sich insbesondere im Wohnungsbau weiter verschlechtert und zwar im Neubau stärker als bei Bestandsmaßnahmen. Während das Neubauvolumen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr zuvor real um -19,7 % eingebrochen war, wird sich nach Einschätzung des DIW auch im Jahr 2025 nochmals ein Rückgang um -6,4 % gegenüber 2024 ergeben. Für das laufende Jahr 2026 wird mit einem inflationsbereinigten Anstieg trotz der weiterhin hohen Baukosten beim Wohnungsneubau gerechnet. Diese Einschätzung ist allerdings vor Ausbruch des Krieges im Nahen Osten erfolgt. Die weiteren Auswirkungen hieraus sind derzeit noch nicht abzuschätzen.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2025 rd. 238.500 Wohnungen genehmigt, was einen Anstieg gegenüber 2024 um rd. 23.200 Wohnungen oder rd. +10,8 % ergibt. Dies liegt aber immer noch auf relativ niedrigem Niveau. Bei den Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude ergab sich eine Steigerung von +13,2 % (+22.600). Bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die einen Anteil von 64,6 % aller im Jahr 2025 genehmigten Neubauwohnungen ausmachen, war eine Steigerung von +12,1 % (+13.900) zu verzeichnen, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage – vor allem in den Großstädten – müsste die Zahl der Baugenehmigungen und vor allem der Fertigstellungen weiter steigen. Gebremst wird die Entwicklung jedoch insbesondere auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung.

Allerdings besteht seit Jahren auch ein sogenannter Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Ende 2024 warteten rd. 760.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Ende 2022 waren es noch rd. 885.000 Wohnungen. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs nicht weiter fort. Angesichts der deutlichen Rückgänge bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen dürfte mit einem weiteren Abbau des Bauüberhangs auch im Jahr 2025 zu rechnen sein.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei einer gesunkenen Zahl an Geburten und einer gleichbleibenden Sterbefallzahl um 0,1 Mio. Menschen abgenommen und liegt damit bei rund 83,5 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. Die Nettozuwanderung ist aber gegenüber dem Vorjahr nach bisher vorliegenden Daten deutlich geringer ausgefallen. Sie liegt mit ca. 220.000 bis 260.000 Personen deutlich unter der des Vorjahres mit rd. 430.000 Personen.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum Jahresende 2025 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 781.337 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main lag Ende 2025 bei rd. 426.293. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,8 Personen, rund 54 % der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte.

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

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen. Dies ist auch an den geringen Leerständen in Frankfurt am Main erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat der ABG-Konzern ein Investitionsvolumen für die Jahre 2026 bis 2030 von rund € 2,4 Mrd. geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auch auf der Schaffung von

bezahlbarem Wohnraum für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen.

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

Im Gegensatz dazu ist der Büromarkt in Frankfurt am Main von noch anhaltenden Leerständen geprägt. Gegenüber dem Vorjahr sind sowohl die Spitzenmieten als auch der Flächenumsatz deutlich gestiegen. Der Leerstand hat sich trotz dieser gesteigerten Marktaktivität jedoch weiter erhöht. Der Konzern selbst ist aufgrund seines geringen Anteils an gewerblichen Objekten von den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs jedoch ohnehin nicht allzu stark abhängig.

II. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die Versorgung der Bevölkerung in Frankfurt am Main und im Rhein-Main-Gebiet mit bezahlbarem Wohnraum. Der Anteil an preis- oder belegungsgebundenen Wohnungen beträgt rd. 31 %, bei Neubauten wird grundsätzlich ein Anteil geförderter Wohnungen von deutlich über 40 % realisiert. Auslaufende Mietpreisbindungen bei Bestandsobjekten werden oftmals durch Belegungsankäufe der Stadt Frankfurt am Main ersetzt, diese Wohnungen bleiben damit weiterhin für die Bezieher niedriger Einkommen bezahlbar.

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich werden die wirtschaftlich vertretbaren energieeffizientesten Lösungen umgesetzt. In den letzten Jahren wurden konzernweit bereits rd. 5.200 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Aktuelle und künftige Energiepreissteigerungen werden durch die niedrigeren Primärenergiebedarfe abgemildert, die Mieter profitieren durch niedrigere Heizkosten.

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

Am 31. Dezember 2025 waren 770 Arbeitnehmer:innen beschäftigt (Vorjahr 786). In Ausbildung befinden sich zurzeit 28 Mitarbeiter:innen.

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

Um eine wachsende Bevölkerung im Rhein-Main-Gebiet mit Wohnraum versorgen zu können, steht die Investition in den Wohnungsneubau und in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien beim ABG-Konzern im Vordergrund. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Erwirtschaftung entsprechender Mittel aus der Vermietung der Bestandsimmobilien. Insofern sind wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, die Instandhaltungsaufwendungen und das Jahresergebnis. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind die Anzahl der neu errichteten Wohnungen, die Anzahl der Bestandswohnungen und der preis- oder belegungsgebundene Anteil.

2. Geschäftsverlauf

Der vom ABG-Konzern am 31. Dezember 2025 bewirtschaftete Bestand beträgt 55.317 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.502.644 m², 945 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 33.629 Garagen und Kfz-Stellplätze. 31,0 % der Wohnungen sind preis- oder belegungsgebunden.

Am 31. Dezember 2025 standen 793 Wohnungen mit 51.804 m² leer, davon 357 vermietungsbedingt und 436 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr 0,9 %) bezogen auf den

Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet sanken die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand um € 0,2 Mio. auf € 5,7 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so entspricht der Anteil mit 1,6 % nahezu dem Wert des Vorjahres.

Im Bereich des Forderungsmanagements erhöhten sich die Forderungen aus Vermietung im Vergleich zum Vorjahr um € 0,9 Mio. auf € 4,2 Mio. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung beliefen sich auf € 2,4 Mio. (Vorjahr € 2,7 Mio.).

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 im Geschäftsjahr mit € 163,4 Mio. (Vorjahr € 145,6 Mio.) nochmals deutlich mehr Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestand investiert, um auch weiterhin den 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.

3. Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (ABG) wickelt für folgende Tochterunternehmen das komplette operative Geschäft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ab. Diese verfügen über kein eigenes Personal.

Hellerhof GmbH

Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag 6.361 Wohnungen, 1.421 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 41 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 30 % preis- oder belegungsgebunden.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.955 Wohnungen sowie 487 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten wurde bis zum 31.12.2025 an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. Ab 2026 vermietet die Gesellschaft das Studentenwohnheim auf eigene Rechnung. 23 % des Wohnungsbestandes sind preis- oder belegungsgebunden.

WOHNHEIM GmbH

Der Immobilienbestand der WOHNHEIM GmbH umfasst 15.056 Wohnungen und Wohnheimplätze, 166 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 5.361 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 52 % preis- oder belegungsgebunden.

Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

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

ABG Riedberg GmbH & Co. KG

Die ABG Riedberg GmbH & Co. KG ist Eigentümerin von 97 eigenen Wohneinheiten, vier Gewerbeobjekten mit 204 Kfz-Stellplätzen in Frankfurt am Main.

Darüber hinaus gehören zum Konsolidierungskreis noch folgende weitere Gesellschaften:

SAALBAU Betriebsgesellschaft GmbH

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in 27 zum Bestand der ABG gehörenden Bürgergemeinschaftshäusern und ähnlichen Einrichtungen. Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 110 Arbeitnehmer:innen.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) ist Eigentümerin von 6.365 Wohneinheiten, 394 Gewerbeobjekten und 2.265 Garagen bzw. Kfz-Stellplätzen. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG. Die FAAG beschäftigt ab 2025 keine Arbeitnehmer:innen mehr. Die Bewirtschaftung des Liegenschaftsbestandes der FAAG und die Abwicklung des kompletten operativen Geschäfts erfolgt durch die ABG auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

Tochterunternehmen der FAAG sind:

- **Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. (PBG)**
  Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Im Jahresdurchschnitt waren 39 Arbeitnehmer:innen beschäftigt.
- **FAAG Technik GmbH**
  Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen insbesondere in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen, Tiefbau und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die FAAG Technik GmbH 102 Arbeitnehmer:innen.
- **ABG Projekte GmbH**
  Die Gesellschaft erbringt Projektmanagementleistungen für den Konzernverbund. Darüber hinaus übernimmt sie auch den Vertrieb von Eigentumswohnungen innerhalb des Konzernverbundes und für Dritte. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 13 Arbeitnehmer:innen.

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

4. Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 406 Neubauwohnungen mit 198 Stellplätzen sowie drei soziale Einrichtungen fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 98,1 Mio. (Vorjahr € 261,5 Mio.). Demgegenüber wurde ein Einfamilienreihenhaus veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 2,0 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 3.721 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 2.080 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen. Der Anteil an geförderten Neubauwohnungen liegt bei deutlich mehr als 40 %. Bei einem Großteil dieser geplanten Neubaufertigstellungen steht die Realisierung allerdings zurzeit unter dem Vorbehalt, dass sich die wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, und zwar insbesondere die Baupreis- und Zinsentwicklung sowie die staatlichen Förderungen für den Neubau wieder verbessern. Die bereits begonnenen Projekte werden jedoch planmäßig umgesetzt. Zum Jahresende 2026 wird der Immobilienbestand u.a. voraussichtlich rd. 55.500 Wohnungen umfassen (davon rd. 31 % preis- oder belegungsgebunden).

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	3.074,4	88,3	3.071,6	88,3
Umlaufvermögen	403,1	11,6	405,4	11,6
Rechnungsabgrenzungsposten	5,1	0,1	4,4	0,1
	3.482,6	**100,0**	**3.481,4**	**100,0**

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 1.605,8 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses und unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung um € 71,8 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 3,5 Mrd. ergibt sich eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 44,7 % (Vorjahr 42,7 %).

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 52,2 % (Vorjahr 49,9 %) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 98,0 % (Vorjahr 97,7 %).

6. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 180,3 Mio. sowie Mittelabflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 91,9 Mio. und aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 93,5 Mio. um € 5,2 Mio. auf € 120,2 Mio. zum 31. Dezember 2025 gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um den – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen – planmäßigen Kapitaldienst für Kredite im Geschäftsjahr 2025 zu bestreiten.

Der gegenüber dem Vorjahr geringere Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus stark verminderten Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ist bei gesunkenen Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten insbesondere auf die stark rückläufige Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war im Jahr 2025 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 22. September 2025 wurde der Muttergesellschaft von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren auch die Notenbankfähigkeit bestätigt.

7. Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind insgesamt um € 26,7 Mio. auf € 620,5 Mio. gestiegen.

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich die Umsatzerlöse um € 19,7 Mio. auf € 601,0 Mio. Positiv wirkten sich erneut höhere Grundmieten, insbesondere auch durch Erstvermietungen von Neubauten aus (insgesamt + € 13,6 Mio.). Die Erlöse aus der Parkraumvermietung und der kurzfristigen Vermietung der Bürgerhäuser beliefen sich nahezu auf Vorjahresniveau, während sich bei den umlagefähigen Mietnebenkosten ein Anstieg der abgerechneten Kosten in Höhe von € 6,0 Mio ergab.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2025 wie bereits schon im Vorjahr keine Erlöse erwirtschaftet. Zurzeit befinden sich fünf Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung bzw. Bearbeitung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich die Umsatzerlöse auf € 19,5 Mio. (Vorjahr € 12,5 Mio.). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse der FAAG Technik GmbH zurückzuführen.

Neben den beschriebenen Ergebniseffekten im Erlösbereich wurde nach Abzug der insgesamt um € 42,0 Mio. gestiegenen Aufwendungen (davon Instandhaltungsaufwendungen um + € 17,8 Mio. auf € 163,4 Mio.) ein Betriebsergebnis von € 127,3 Mio. erzielt, das gegenüber dem Vorjahr um € 12,5 Mio. gesunken ist.

Das Finanzergebnis verminderte sich insbesondere aufgrund gestiegener Zinsaufwendungen bei leicht gesunkenen Zinserträgen um € 3,0 Mio. von € -14,8 Mio. auf € -17,8 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern sank um € 15,5 Mio. auf € 109,5 Mio. Der Ertragsteueraufwand verminderte sich um € 2,0 Mio. auf € 27,2 Mio.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt € 82,5 Mio. und liegt € 13,3 Mio. unter dem Vorjahreswert, aber über der Prognose. Gegenüber der Prognose (€ 63,8 Mio.) haben sich ein verbessertes Finanzergebnis (€ 5,4 Mio.), höhere sonstige betriebliche Erträge (€ 10,2 Mio.) sowie insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen (€ 17,5 Mio.) positiv ausgewirkt. Dabei liegen die Umsatzerlöse leicht unter der Prognose.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,4 % (Vorjahr 6,6 %) und die Umsatzrentabilität 13,3 % (Vorjahr 16,1 %).

III. Ausblick

Für die Jahre 2026 und 2027 werden im Konzern nach der bisherigen Planung Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 96,0 Mio. bzw. € 91,5 Mio. erwartet. Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. In den Jahren 2026 und 2027 sind Fertigstellungen von 148 bzw. 350 Neubauwohnungen geplant. Insgesamt werden u.a. dadurch für 2026 und 2027 steigende Umsatzerlöse von rd. € 721 Mio. und rd. € 730 Mio. prognostiziert, zu denen ab 2027 auch Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken beitragen. Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind für 2026 rd. € 155 Mio. und für 2027 rd. €157 Mio. geplant.

Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und im Nahen Osten mit den deutlichen Energiepreissteigerungen werden vor allem die Mietnebenkosten weiter auf hohem Niveau bleiben. Dadurch können höhere Forderungsausfälle und Mietstundungen zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Um dem entgegenzuwirken, werden die Mietnebenkostenvorauszahlungen der Mieter an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Das aktuell weiterhin hohe Baupreisniveau kann Verzögerungen bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist mit einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei neuen Projekten aufgrund des Baupreisanstiegs zu rechnen, da die Förderbedingungen bislang noch nicht ausreichend an diese Entwicklung angepasst wurden bzw. bisher bestehende

Förderungen teilweise sogar entfallen sind. Dies könnte auch dazu führen, dass Neubauprojekte nicht im geplanten Umfang realisiert werden können.

Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts im Wohnungsbereich nicht zu erwarten.

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

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

Das Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, um im Bedarfsfall auf das jeweilige Einzelrisiko mit abgestimmten Gegenmaßnahmen zu reagieren und die bestehenden Risiken laufend zu überwachen. Somit ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet.

Die zentrale Koordination des Risikofrüherkennungssystems erfolgt durch einen Risikomanager, der an die Geschäftsführung berichtet. Für die operativen Bereiche sind Verantwortliche (sog. „Risk-Owner“) benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind und die für die Risikobewältigung notwendigen Entscheidungen zu treffen haben.

Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt zweimal jährlich und umfasst auch eine quantitative Bewertung des Risikos einschließlich geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten sowie die eingerichteten Gegenmaßnahmen zur Steuerung der Risiken. Darüber hinaus wird das Risikomanagement um ein auf Planzahlen basierendes Kennzahlensystem ergänzt.

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

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

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

Die Prolongationstermine der Darlehen werden ständig überwacht und gegebenenfalls frühzeitig prolongiert oder zurückgezahlt.

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Vor dem Hintergrund des in Frankfurt am Main nach wie vor vorhandenen hohen Flächenangebotes bei Gewerbeflächen bestehen Risiken vor allem in einem möglichen Anstieg der Leerstandsquote bei

Gewerbeimmobilien sowie sinkenden Mieten bei Neuverträgen und Vertragsverlängerungen. Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und im Nahen Osten insbesondere auf die Energiepreise können sich sinkende umsatzabhängige Mieten, höhere Mietausfälle und infolge von Insolvenzen von Gewerbebetrieben auch höhere Leerstände bei den Gewerbeimmobilien ergeben. Gravierende Auswirkungen auf die Ertragslage des ABG-Konzerns für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 werden hieraus zurzeit nicht erwartet, wenngleich das gesamte Ausmaß der Krise hier noch nicht absehbar ist. Im Bereich der Wohnungsvermietung übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor die Nachfrage das Angebot, so dass in diesem Bereich keine nennenswerten Risiken bestehen bzw. die Chancen die Risiken überwiegen. Die nachhaltige Vermietbarkeit wird durch Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien gesichert. Neubauten werden grundsätzlich im Passivhausstandard errichtet, was bei derzeit allgemein enorm gestiegenen Energiekosten positiv auf die Vermarktungsfähigkeit wirkt. Durch die hohen Energiepreissteigerungen infolge des Krieges in der Ukraine und im Nahen Osten können sich aber höhere Forderungsausfälle ergeben. Hieraus werden jedoch zurzeit keine bedeutenden Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft erwartet.

Die Darlehensverbindlichkeiten entfallen überwiegend auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Das Zinsänderungsrisiko für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2029) wird als gering eingeschätzt, da keine bedeutenden Darlehensprolongationen anstehen und Zinsfestschreibungen vereinbart sind.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der weiter anhaltenden Zunahme der Einwohner und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung wird der Konzern in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten weiterhin durch Erstellung von energieeffizienten Gebäuden (insbesondere Passivhäusern) Rechnung getragen.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, werden ständig neue Grundstücke akquiriert. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenen Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2026 bis 2030 wider, die von einem stetigen Wachstum des Konzerns ausgehen.

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

Frankfurt am Main, 30. April 2026

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung





Junker

(Vorsitzender)

Matha

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	1.379.409,93	1.290.768,93
2. Geleistete Anzahlungen	170.462,71	408.865,02
	1.549.872,64	**1.699.633,95**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.508.859.295,04	2.387.189.912,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.007.969,01	134.422.819,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	157.432.294,72	158.520.605,78
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	3.270.107,00	3.543.062,00
6. Technische Anlagen	2.286.887,00	2.566.156,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.057.959,49	5.708.497,03
8. Anlagen im Bau	138.629.798,69	178.133.880,66
9. Bauvorbereitungskosten	29.449.032,81	22.220.362,54
10. Geleistete Anzahlungen	46.339.563,82	109.335.533,65
	3.020.704.587,97	**3.002.012.509,94**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	213.621,72	388.608,23
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	64.316.215,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.289.422,80	1.468.992,88
4. Beteiligungen	1.386.220,49	1.386.220,49
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	20.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	49.287.596,63	323.871,84
	52.176.861,64	**67.903.908,44**
	3.074.431.322,25	**3.071.616.052,33**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	33.046.729,56	8.788.645,08
2. Unfertige Leistungen	155.154.435,27	157.938.816,03
3. Andere Vorräte	83.548,56	80.702,86
	188.284.713,39	**166.808.163,97**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	4.165.762,35	3.283.093,65
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	44.915,00	88.301,90
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.121.599,67	1.070.683,41
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.782.687,76	16.232.665,65
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	2.020.314,98
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	396.482,60	408.798,84
7. Forderungen gegen Gesellschafter	85.004.426,19	109.308.437,39
8. Sonstige Vermögensgegenstände	79.614.003,43	84.786.276,08
	173.129.877,00	**217.198.571,90**
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**41.733.950,48**	**21.369.068,95**
	403.148.540,87	**405.375.804,82**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**5.046.702,86**	**4.430.680,80**
	3.482.626.565,98	**3.481.422.537,95**
TREUHANDVERMÖGEN	**113.514.854,31**	**185.902.259,43**

Passiva	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	**102.532.230,00**	**102.532.230,00**
II. Kapitalrücklage	**48.039.518,81**	**48.039.518,81**
III. Andere Gewinnrücklagen	**1.171.442.683,28**	**1.107.902.683,28**
IV. Konzernbilanzgewinn	**228.876.958,74**	**220.663.291,25**
V. Nicht beherrschende Anteile	**7.436.636,83**	**7.398.668,13**
	1.558.328.027,66	**1.486.536.391,47**
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	**47.442.899,80**	**47.442.899,80**
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.534.944,00	16.521.744,00
2. Steuerrückstellungen	11.201.474,62	14.124.599,05
3. Sonstige Rückstellungen	92.262.299,73	91.071.572,31
	118.998.718,35	**121.717.915,36**
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	972.462.664,60	1.025.252.974,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	492.629.182,57	501.195.145,48
3. Erhaltene Anzahlungen	163.734.513,38	169.792.987,41
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.534.452,74	20.024.982,42
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	1.015.102,87	1.015.102,87
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	44.125,20	67.818,10
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.274.470,15	49.996.600,84
	57.868.150,96	**71.104.504,23**
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182.773.068,11	194.814.188,02
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.484,46	30.552,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten	9.253.179,20	4.584.205,27
	1.696.030.555,17	**1.771.984.072,29**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**61.826.365,00**	**53.741.259,03**
	3.482.626.565,98	**3.481.422.537,95**
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	**113.514.854,31**	**185.902.259,43**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	601.002.116,35	581.333.300,93
b) aus Betreuungstätigkeit	2.143.895,28	2.174.809,58
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.377.990,55	10.309.472,15
	620.524.002,18	**593.817.582,66**
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	**21.471.911,87**	**9.588.629,01**
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	**6.943.218,77**	**6.368.094,10**
4. Sonstige betriebliche Erträge	**23.346.620,10**	**32.933.723,33**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	344.422.101,28	328.124.757,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.259.824,80	5.918.532,56
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	3.713,43	2.350,78
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.913.238,77	4.403.874,03
	373.598.878,28	**338.449.515,22**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	52.762.848,90	51.329.272,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	14.883.171,51	14.727.265,98
	67.646.020,41	**66.056.538,37**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**79.624.338,69**	**77.176.492,92**
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	**24.086.641,14**	**21.235.833,68**
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**-82.920,08**	**-66.523,61**
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	**1.870.582,66**	**2.042.918,33**
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**4.295.243,73**	**4.884.796,67**
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**23.889.878,79**	**21.680.476,75**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**27.187.894,11**	**29.179.785,14**
14. Ergebnis nach Steuern	**82.335.007,81**	**95.790.578,41**
15. Sonstige Steuern	**-175.604,90**	**16.948,92**
16. Konzernjahresüberschuss	**82.510.612,71**	**95.773.629,49**
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	**146.498.451,25**	**125.011.992,52**
18. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	**132.105,22**	**122.330,76**
19. Konzernbilanzgewinn	**228.876.958,74**	**220.663.291,25**

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025 €	2024 €
Konzernjahresüberschuss	82.510.612,71	95.773.629,49
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	79.624.338,69	77.176.492,92
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Rückstellungen	-96.437,58	-4.657.046,78
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge (–)	-1.260.204,00	-1.168.025,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	167.070,08	147.373,61
Gewinn (–)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-459.643,67	-5.507.024,09
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.953.344,60	-18.973.807,19
Abnahme (–)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.602.086,16	3.357.326,58
Zinsaufwendungen/Zinserträge (–)	17.724.052,40	17.063.827,84
Ertragsteueraufwand/-ertrag (–)	27.187.894,11	29.179.785,14
Ertragsteuerzahlungen	-38.631.136,02	-7.230.566,98
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**180.321.977,48**	**185.161.965,54**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.613.159,91	10.848.013,23
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-126.237.029,50	-263.558.106,59
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-469.858,64	-527.163,45
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	15.717.868,72	9.040.263,35
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-157.892,00	-20.423.798,01
Erhaltene Zinsen	8.019.527,54	4.234.856,25
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-93.514.223,97**	**-260.385.935,22**
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.404,00	-111.404,00
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-10.624.840,00	-11.063.552,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	9.543.560,00	205.059.453,60
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-71.203.105,50	-79.379.947,40
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	3.739.158,61	41.870.406,89
Gezahlte Zinsen (–)	-23.286.241,09	-21.645.262,93
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-91.942.871,98**	**134.729.694,16**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5.135.118,47	59.505.724,48
Finanzmittelfonds am 1. Januar	125.369.068,95	65.863.344,47
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	**120.233.950,48**	**125.369.068,95**

ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS	2025 €	2024 €
Liquide Mittel	41.733.950,48	21.369.068,95
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	78.500.000,00	104.000.000,00
	120.233.950,48	**125.369.068,95**

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2025

	Eigenkapital des Mutterunternehmens								Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen					Konzernbilanzgewinn	Summe		
		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Summe				
			Bauerneuerungsrücklage	andere Gewinnrücklagen	Summe					
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Stand am 1. Januar 2024	**102.532.230,00**	**48.039.518,81**	**22.181.623,15**	**1.032.161.060,13**	**1.054.342.683,28**	**1.102.382.202,09**	**189.627.114,08**	**1.394.541.546,17**	**7.372.883,53**	**1.401.914.429,70**
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.063.552,00	-11.063.552,00	0,00	-11.063.552,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	53.560.000,00	53.560.000,00	53.560.000,00	-53.560.000,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.496,32	-2.496,32	25.784,60	23.288,28
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.662.225,49	95.662.225,49	111.404,00	95.773.629,49
Stand am 31. Dezember 2024 / 1. Januar 2025	**102.532.230,00**	**48.039.518,81**	**22.181.623,15**	**1.085.721.060,13**	**1.107.902.683,28**	**1.155.942.202,09**	**220.663.291,25**	**1.479.137.723,34**	**7.398.668,13**	**1.486.536.391,47**
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.624.840,00	-10.624.840,00	0,00	-10.624.840,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	63.540.000,00	63.540.000,00	63.540.000,00	-63.540.000,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-20.701,22	-20.701,22	37.968,70	17.267,48
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.399.208,71	82.399.208,71	111.404,00	82.510.612,71
Stand am 31. Dezember 2025	**102.532.230,00**	**48.039.518,81**	**22.181.623,15**	**1.149.261.060,13**	**1.171.442.683,28**	**1.219.482.202,09**	**228.876.958,74**	**1.550.891.390,83**	**7.436.636,83**	**1.558.328.027,66**

Konzernanhang 2025

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

Allgemeines

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152).

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte wie in den Vorjahren unter der Position Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit ausgewiesen, da es sich um eine Kostensteuer handelt, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist.

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

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

Konsolidierungskreis

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

In den Konzernabschluss sind unverändert zum Vorjahr neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 10 inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (nachfolgend „ABG“ genannt) unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (nachfolgend kurz „FAAG“ genannt) als Tochterunternehmen der ABG ist ihrerseits Mutterunternehmen. Die FAAG hat von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB Gebrauch gemacht und wie im Vorjahr keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 erstellt.

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

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Folgende Gesellschaften, die assoziierte Unternehmen sind, wurden nach der Equity-Methode bewertet:

- **Merton Wohnprojekt GmbH**, Frankfurt am Main
- **ABGnova GmbH**, Frankfurt am Main
- **Hofgarten Projektgesellschaft mbH i.L.**, Frankfurt am Main
- **CP Campus Projekte GmbH**, Frankfurt am Main
- **Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH**, Frankfurt am Main

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

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

Die Anteile an den folgenden Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2025 veräußert:

- **EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH**, Wiesbaden
- **Bäderbaugesellschaft mbH**, Frankfurt am Main
- **Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main
- **Lurgiallee 3 Grundstück GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main

II. Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

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

Die **Equity-Bilanzierung** erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 HGB. Die Bewertung erfolgt auf Basis der letztvorliegenden Jahresabschlüsse der assoziierten Unternehmen.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den **Stichtag** des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2025, erstellt.

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

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Allgemeine Angaben

Im Konzernabschuss erfolgt die Bilanzierung latenter Steuern durch eine Gesamtdifferenzenbetrachtung für den Konzern (§ 306 HGB). Bei einigen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften besteht seit Eintritt in die Steuerpflicht im Jahr 1991 insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Darüber hinaus bestehen im Immobilienvermögen auch in Einzelfällen Differenzen zwischen den Ansätzen in der Handels- und Steuerbilanz, die zu passiven latenten Steuern führen. Ein aktiver latenter Steuerüberhang besteht außerdem bei den Finanzanlagen und den Rückstellungen. Insgesamt ergibt sich ein hoher Überhang an aktiven latenten Steuern, der die aktiven latenten Steuern aus der Eliminierung der sonstigen Erträge und Aufwendungen aus der Konsolidierung deutlich übersteigt und in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB i.V.m. § 298 HGB in der Konzernbilanz nicht angesetzt wird. Bei der Ermittlung latenter Steuern sind Steuersätze von 26,65 % bis 31,93 % zugrunde zu legen.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei wird entgeltlich erworbene IT-Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bildet die IT-Software mit Anschaffungskosten unter € 250,00; diese wird sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Geleistete Anzahlungen innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuerbeträge bewertet. Als Herstellungskosten wurden außer Fremdkosten auch Eigenleistungen aktiviert. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Geleistete Anzahlungen innerhalb des Sachanlagevermögens werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

- 50 Jahre bei Wohngebäuden mit Fertigstellung nach dem 1. Januar 1991.
- Für die von der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 übernommenen Gebäude beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre mit Ausnahme der Ballsporthalle Gallus (25 Jahre).
- Garagen, Abstellplätze, Geschäfts- und sonstige Bauten 25 bzw. 33,3 Jahre, Außenanlagen fünfzehn Jahre und Betriebsvorrichtungen 8 Jahre.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen 3 und 20 Jahren.

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird seit dem Geschäftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im

Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 nicht übersteigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,06 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2025 T€ -204.
Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des

ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 2,4 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt im Jahr 2025 T€ 46.058. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung des jeweiligen Konzernunternehmens gegenüber seinen Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Konzernunternehmen bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist und betreffen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Dabei wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung berücksichtigt. Darüber hinaus wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vorgenommen. Die Abzinsung erfolgt je nach Restlaufzeit fristadäquat mit den Zinssätzen für den durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben werden. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2025 nicht anzusetzen.

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

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

IV. Erläuterungen zu Bilanzposten

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden überwiegend noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 123.624) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 20.016) ausgewiesen.

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

Forderungen aus Vermietung	T€	75	(Vorjahr T€ 45)
Sonstige Vermögensgegenstände	T€	1.057	(Vorjahr T€ 1.247)

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren im Vorjahr ausschließlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main sowie die Lurgiallee 3 Grundstück GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 3.898 (Vorjahr T€ 2.990) und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 81.106 (Vorjahr T€ 106.318). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus kurzfristigen Geldanlagen in Höhe von T€ 78.500 (Vorjahr T€ 104.000) enthalten.

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

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.543	1.561
Mietvorauszahlungen	1.205	1.294
Sonstige	2.299	1.576
	5.047	**4.431**

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist aus dem **Eigenkapitalspiegel** zu ersehen.

Das **gezeichnete Kapital** entspricht dem Stammkapital des Mutterunternehmens. Es beträgt am Bilanzstichtag unverändert T€ 102.532. Gesellschafter sind die Stadt Frankfurt am Main mit einem Anteil von T€ 102.530 und die Frankfurter Sparkasse, Anstalt des öffentlichen Rechts, Frankfurt am Main, mit einem Anteil von T€ 2.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden vom Mutterunternehmen T€ 10.625 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Der in der Bilanz ausgewiesene passive **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** ist auf thesaurierte Gewinne vor der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss der ABG zurückzuführen.

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

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Noch ausstehende Rechnungen	82.507	81.878
Personalbezogene Verwaltungsaufwendungen	6.987	6.750
Gewährleistung	1.377	1.540
Andere	1.391	904
	92.262	**91.072**

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 855.695.770,78 (Vorjahr € 902.798.890,66) durch Grundpfandrechte gesichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 307.960.709,70 (Vorjahr € 312.739.738,21) durch Grundpfandrechte gesichert.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen Verpflichtungen des Konzerns aus hinterlegten Mietkautionen, vorausgezahlte Mieten und abgerechneten Mietnebenkosten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der ABG Dritte Kulturcampus GmbH, Frankfurt am Main (im Vorjahr Lieferungen und Leistungen der Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main).

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.591.264,49 (Vorjahr € 1.234.349,09) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 7.682,91 (Vorjahr € 5.021,84).

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

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Forderungen aus		
Vermietung	150.355,16	75.121,11
Betreuungstätigkeit	1.093.753,22	1.044.681,47
anderen Lieferungen und Leistungen	317.223,46	6.936.148,09
Sonstige Vermögensgegenstände	9.775.145,25	5.514.252,48
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.165.325,67	272.269.699,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	305.593.104,32	308.785.615,72
Erhaltene Anzahlungen	9.436.384,39	3.065.708,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.251.870,25	2.373.204,49
davon aus Vermietung	1.563.593,85	1.491.341,35
davon aus anderen Lieferungen und Leistungen	688.276,40	881.863,14
Sonstige Verbindlichkeiten	3.972.158,28	0,00

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten Mieten von T€ 460.714 (Vorjahr T€ 447.442), Erlöse aus der Vermietung von Bürgerhäusern von T€ 19.040 (Vorjahr T€ 18.721), abgerechnete Mietnebenkosten von T€ 128.930 (Vorjahr T€ 122.882) und sonstige Erlöse von T€ 1.902 (Vorjahr T€ 1.258). Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u.a. Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 513 (Vorjahr T€ 5.511), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 7.407 (Vorjahr T€ 12.755), Erträge aus Versicherungs- bzw. Schadenersatzansprüchen von T€ 7.836 (Vorjahr T€ 7.799) sowie Zuschüsse von T€ 959 (Vorjahr T€ 1.242) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 8.268 (Vorjahr T€ 13.182).

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

	2025	2024
	T€	T€
Betriebskosten	150.844	152.495
Instandhaltung	163.353	145.573
Andere Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	30.225	30.057
	344.422	**328.125**

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten die angefallenen Baukosten für Bauträgermaßnahmen.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** beinhalten im Wesentlichen Fremdhonorare für Architekten- und Ingenieurleistungen.

Die **Aufwendungen für Altersversorgung** innerhalb des Personalaufwands belaufen sich auf € 4.200.597,28 (Vorjahr € 4.943.310,97).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 3.833 (Vorjahr T€ 2.670) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 54 (Vorjahr T€ 4).

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** betrifft Zuschreibungen auf Beteiligungen an der ABGnova GmbH und der Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH sowie Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert der Merton Wohnprojekt GmbH, der CP Campus Projekte GmbH und der Hofgarten Projektgesellschaft mbH i.L.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend die Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 309 (Vorjahr T€ 294) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Aufwendungen.

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

VI. Ergänzende Angaben

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

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen aus laufenden Bauvorhaben	293.439	310.025
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	8.055	7.021
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen p. a.	15.607	15.418
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen und Darlehenszusagen	97.629	46.751

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2025 in Höhe von T€ 1.855 (Vorjahr T€ 2.012). Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus einer Patronatserklärung zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines nicht in den Konzernabschluss einbezogenen, ehemaligen verbundenen Unternehmens. Diese Verpflichtung besteht inzwischen nicht mehr. Eine Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist im Übrigen nicht erkennbar, da die ausstehenden Zahlungen von den Unternehmen vollumfänglich erbracht werden.

Treuhandvermögen

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 113.514.854,31 (Vorjahr € 185.902.259,43) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 43.071.175,72 (Vorjahr € 117.525.245,19)
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 73.972,46 (Vorjahr € 39.544,67)
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionskonten und gesperrten Sparbüchern € 70.369.706,13 (Vorjahr € 68.337.469,57)

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2025 waren im Konzern durchschnittlich 768 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 633 vollzeit- und 135 teilzeitbeschäftigt.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr auf T€ 222 (Vorjahr T€ 221) und bezieht sich mit T€ 212 (Vorjahr T€ 213) auf Abschlussprüfungsleistungen und mit T€ 10 (Vorjahr T€ 8) auf andere Bestätigungsleistungen.

Geschäftsführung

Geschäftsführer des Mutterunternehmens sind

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender)

Unternehmensbereiche:

- Kaufmännisches Immobilienmanagement
- Projektentwicklung/Neubau
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Personal

Dipl.-Ing. Daniela Matha

Unternehmensbereiche:

- Technisches Immobilienmanagement
- Modernisierung/Großinstandhaltung
- Konzernfinanzierung
- IT
- Rechnungswesen und Steuern

Die gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB geforderten Angaben zu den der Geschäftsführung gewährten Gesamtbezüge unterbleiben aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 314 Abs. 3 HGB i. V. m. § 286 Abs. 4 HGB.

Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 5.985 (Vorjahr T€ 6.355) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2025 Pensionszahlungen von T€ 530 (Vorjahr T€ 511) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2025 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vorjahr T€ 5).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 97.525.248,14 eine Gewinnausschüttung von € 10.091.000,00 vorzunehmen sowie € 87.400.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 34.248,14 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2025 von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 30. April 2026

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung





Junker
(Vorsitzender)

Matha

Entwicklung des Anlagevermögens 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwert	
	Stand 01.01.2025	Zugang	Zugang aus der Equity-Bewertung	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugang	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	12.065.142,77	377.596,82	0,00	952,47	330.664,13	12.772.451,25	10.774.373,84	619.619,95	952,47	0,00	11.393.041,32	1.379.409,93	1.290.768,93
2. Geleistete Anzahlungen	408.865,02	92.261,82	0,00	0,00	-330.664,13	170.462,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170.462,71	408.865,02
	12.474.007,79	**469.858,64**	**0,00**	**952,47**	**0,00**	**12.942.913,96**	**10.774.373,84**	**619.619,95**	**952,47**	**0,00**	**11.393.041,32**	**1.549.872,64**	**1.699.633,95**
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.201.251.953,35	24.104.825,43	0,00	51.616,46	165.717.583,38	4.391.022.745,70	1.814.062.041,26	68.115.742,48	14.333,08	0,00	1.882.163.450,66	2.508.859.295,04	2.387.189.912,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	463.973.659,19	2.741.383,50	0,00	0,00	279.155,09	466.994.197,78	329.550.839,39	8.435.389,38	0,00	0,00	337.986.228,77	129.007.969,01	134.422.819,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	161.643.313,01	12.423.200,01	0,00	0,00	-13.511.511,07	160.555.001,95	3.122.707,23	0,00	0,00	0,00	3.122.707,23	157.432.294,72	158.520.605,78
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,68	0,00	0,00	0,00	0,00	371.680,68	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.534.739,28	37.247,60	0,00	0,00	0,00	13.571.986,88	9.991.677,28	310.202,60	0,00	0,00	10.301.879,88	3.270.107,00	3.543.062,00
6. Technische Anlagen	11.930.621,27	83.958,35	0,00	0,00	0,00	12.014.579,62	9.364.465,27	363.227,35	0,00	0,00	9.727.692,62	2.286.887,00	2.566.156,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.564.897,47	1.104.865,39	0,00	1.225.722,69	25.308,00	35.469.348,17	29.856.400,44	1.780.156,93	1.225.168,69	0,00	30.411.388,68	5.057.959,49	5.708.497,03
8. Anlagen im Bau	178.133.880,66	42.460.865,53	0,00	938,62	-81.964.008,88	138.629.798,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138.629.798,69	178.133.880,66
9. Bauvorbereitungskosten	22.220.362,54	7.709.076,90	0,00	409.354,99	-71.051,64	29.449.032,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.449.032,81	22.220.362,54
10. Geleistete Anzahlungen	109.335.533,65	7.479.505,05	0,00	0,00	-70.475.474,88	46.339.563,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.339.563,82	109.335.533,65
	5.197.960.641,10	**98.144.927,76**	**0,00**	**1.687.632,76**	**0,00**	**5.294.417.936,10**	**2.195.948.131,16**	**79.004.718,74**	**1.239.501,77**	**0,00**	**2.273.713.348,13**	**3.020.704.587,97**	**3.002.012.509,94**
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	388.608,23	25.000,00	0,00	199.986,51	0,00	213.621,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.621,72	388.608,23
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	64.316.215,00	132.892,00	0,00	7.349.107,00	-57.100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.316.215,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	8.545.947,49	0,00	126.651,58	12.500,00	0,00	8.660.099,07	7.076.954,61	293.721,66	0,00	0,00	7.370.676,27	1.289.422,80	1.468.992,88
4. Beteiligungen	1.386.220,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.220,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.220,49	1.386.220,49
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	323.871,84	0,00	0,00	8.136.275,21	57.100.000,00	49.287.596,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.287.596,63	323.871,84
	74.980.863,05	**157.892,00**	**126.651,58**	**15.717.868,72**	**0,00**	**59.547.537,91**	**7.076.954,61**	**293.721,66**	**0,00**	**0,00**	**7.370.676,27**	**52.176.861,64**	**67.903.908,44**
Anlagevermögen	**5.285.415.511,94**	**98.772.678,40**	**126.651,58**	**17.406.453,95**	**0,00**	**5.366.908.387,97**	**2.213.799.459,61**	**79.918.060,35**	**1.240.454,24**	**0,00**	**2.292.477.065,72**	**3.074.431.322,25**	**3.071.616.052,33**

Verbindlichkeitenspiegel

VERBINDLICHKEITEN **(Vorjahreswerte in Klammern)**	**SUMME DER VERBINDLICHKEITEN**	**RESTLAUFZEIT**		
		≤ 1 Jahr	**> 1 Jahr**	**davon > 5 Jahre**
	€	**€**	**€**	**€**
gegenüber Kreditinstituten	972.462.664,60 (1.025.252.974,49)	60.712.830,18 (62.126.904,62)	911.749.834,42 (963.126.069,87)	692.581.406,12 (742.300.556,61)
gegenüber anderen Kreditgebern	492.629.182,57 (501.195.145,48)	14.117.931,66 (14.177.400,82)	478.511.250,91 (487.017.744,66)	431.751.310,40 (440.407.259,03)
Erhaltene Anzahlungen	163.734.513,38 (169.792.987,41)	163.734.513,38 (169.792.987,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	57.868.150,96 (71.104.504,23)	57.868.150,96 (71.104.504,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
a) aus Vermietung	14.534.452,74 (20.024.982,42)	14.534.452,74 (20.024.982,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) aus Grundstücksverkäufen	1.015.102,87 (1.015.102,87)	1.015.102,87 (1.015.102,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
c) aus Betreuungstätigkeit	44.125,20 (67.818,10)	44.125,20 (67.818,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.274.470,15 (49.996.600,84)	42.274.470,15 (49.996.600,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	2.380,00 (23.702,55)	2.380,00 (23.702,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.484,46 (30.552,86)	80.484,46 (30.552,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	9.253.179,20 (4.584.205,27)	9.253.179,20 (4.584.205,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.696.030.555,17 **(1.771.984.072,29)**	**305.769.469,84** **(321.840.257,76)**	**1.390.261.085,33** **(1.450.143.814,53)**	**1.124.332.716,52** **(1.182.707.815,64)**

Konsolidierungskreis zum Konzernabschluss 31.12.2025

NAME UND SITZ		Höhe des Anteils am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres T€	Stichtag der vorliegenden Information	Anteilseigner
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	86,83	91.335	9.595	31.12.2025	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	105.545	42.407	31.12.2025	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	39.470	4.516	31.12.2025	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,82	152.396	3.326	31.12.2025	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	10	267	31.12.2025	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-3.292	92	31.12.2025	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	-1.756	31.12.2025	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26	1.377	31.12.2025	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000	2.148	31.12.2025	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25	123	31.12.2025	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen **)**						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	13	-8	31.12.2025	ABG
ABG Krifteler Wäldchen GmbH, Frankfurt am Main		100,00	-5	-8	31.12.2025	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	11	-1	31.12.2025	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	902	39	31.12.2025	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	854	-50	31.12.2024	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	476	-520	31.12.2025	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main		50,00	133	126	31.12.2024	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH i.L., Frankfurt am Main		50,00	213	-3	31.12.2024	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen						
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,00	1.777	843	31.12.2024	ABG
Garagen- Bau- und Betriebs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.562	275	31.12.2024	ABG 20,0 %; Hellerhof 20,0 %

*) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG; Ergebnisse vor Gewinnabführung
**) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft; Ergebnisse vor Gewinnabführung
***) Beherrschungsvertrag mit der ABG
****) Diese Gesellschaften wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen.
Die mit 1) gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB hinsichtlich der Offenlegung ihrer Jahresabschlüsse Gebrauch gemacht.
Die mit 2) gekennzeichneten Gesellschaften wurden aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bewertet.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 31. Juli 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gerd Kreuzburg
Wirtschaftsprüfer

Johannes Kaiser
Wirtschaftsprüfer

Impressum

HERAUSGEBER
ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH
Niddastraße 107
60329 Frankfurt am Main
Telefon 069 2608-1000
www.abg.de

REDAKTION
ABG Unternehmenskommunikation

GESTALTUNG
360Vier GmbH
Marken- & Digitalagentur
Curtigasse 6
64823 Groß-Umstadt

TEXT
Christopher Sparkes / ABG
Kai Praum / ABG
Michael Arendes / ABG

FOTOGRAFIE & VISUALISIERUNG
Titelfoto:
Alex Habermehl
Weitere Fotos:
ABG, Andreas Bierich, Alex Habermehl, iStock, Jochen Müller, Jean-Luc Valentin
Visualisierung Kaiserviertel:
AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Visualisierung Gymnasium Süd:
B.C. Horvath

Die Inhalte, Texte und Abbildungen auf diesen Seiten unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung oder Verwertung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der ABG FRANKFURT HOLDING oder des jeweiligen Rechteinhabers.

September 2026