

Geschäftsbericht

2022

KENNZAHLEN 2022	2022	2021	2020	2019	2018
Wohnungen (Anzahl)	54.122	53.870	53.563	52.924	52.286
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	942	940	936	943	934
Parkplätze (Anzahl)	35.964	36.026	35.603	34.848	33.672
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	759	760	782	795	778
Instandhaltung (TEUR)	135.013	121.323	121.780	126.237	117.426
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	168.993	139.716	197.810	223.207	226.057
Anlagevermögen (TEUR)	2.813.511	2.703.528	2.641.150	2.513.099	2.349.601
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.376.142	1.397.497	1.423.843	1.323.551	1.198.472
EBITDA (Mio EUR)	199	196	193	185	227
Bilanzsumme (TEUR)	3.138.008	3.072.536	3.025.989	2.862.005	2.686.259
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	78.571	76.573	73.814	68.709	112.702
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	42,3	40,9	39,3	39	40
Umsatzerlöse (TEUR)	549.623	514.832	527.918	506.359	511.461

Kontinuierlich zukunftsorientiert

Das Jahr 2022 hat viele Herausforderungen gebracht. Mieterinnen und Mietern vor dem Hintergrund dramatischer Energiepreisentwicklungen sichere Perspektiven zu bieten, war nur eine davon. Insgesamt haben sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft in verhältnismäßig kurzer Zeit gravierend verändert.

Die Verantwortung für mehr als 54.000 Wohnungen, knapp 1.000 gewerbliche und rund 36.000 Einheiten in der Parkraumbewirtschaftung sowie etwa zwei Millionen Quadratmeter an Außenanlagen mit über 22.000 Bäumen nimmt die ABG sehr ernst. Mit einem Jahresüberschuss von 78,6 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2022 hat der Konzern erneut ein Ergebnis erzielt, das es ermöglicht, kontinuierlich in zukunftsorientierte Maßnahmen zu investieren.

Auf dieser Basis treibt die ABG die energetische Modernisierung ihres Portfolios weiter voran. Mit rund 80 Prozent an gedämmten Fassadenflächen und der konsequenten Passivhausstrategie hat sie in der Vergangenheit Voraussetzungen für energieeffizientes Wohnen geschaffen, die Mieter:innen in Zeiten hoher Energiepreise helfen. Auch in die Nutzung erneuerbarer Energien wird die ABG zukünftig weiter intensivieren.

Danke für Ihr Interesse am Geschäftsbericht der ABG FRANKFURT HOLDING.



Geschäftsbericht

- 2 Kennzahlen
- 3 Einführung: Kontinuierlich zukunftsorientiert
- 7 Vorwort: Bei der Energieeffizienz gut aufgestellt
- 10 Konzern in Zahlen
- 12 Projekte der ABG
- 20 Leben im Passivhaus
- 28 Kompetenzteam unterstützt CO₂-Reduktion im Gebäudebestand
- 31 Heizzentralen werden smart und digital
- 32 Die PV-Strategie der ABG
- 34 Mehr als 20 Jahre Erfahrung mit Holzhybridlösungen
- 38 Höhere Servicequalität durch individuelle Terminvereinbarungen
- 40 Die ABG als Arbeitgeber
- 42 Konzernweites Governance-, Risk- und Compliance-Programm fest etabliert

Zahlen / Daten / Fakten

- 44 **EINZELABSCHLUSS**
- 46 Lagebericht
- 60 Jahresabschluss
 - 60 Bilanz
 - 62 Gewinn- und Verlustrechnung
 - 64 Anhang
- 84 Bestätigungsvermerk
- 88 Bericht des Aufsichtsrates
- 90 **KONZERNABSCHLUSS**
- 92 Konzernlagebericht
- 106 Konzern-Jahresabschluss
 - 106 Konzernbilanz
 - 108 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 - 109 Konzern-Kapitalflussrechnung
 - 112 Konzern-Eigenkapitalpiegel
 - 114 Konzernanhang
- 132 Konzern-Bestätigungsvermerk



Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING

Bei der Energieeffizienz gut aufgestellt

Sehr geehrte Leserinnen und Leser unseres Geschäftsberichts,

Anfang des Jahres 2022 sind wir davon ausgegangen, dass die Corona-Pandemie mit ihren gravierenden Auswirkungen überstanden ist und wir zu einem geordneten Geschäftsleben zurückkehren können. Leider ist es so nicht gekommen. Der Angriffskrieg, den Russland gegen die Ukraine führt, hat zu einschneidenden gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Veränderungen geführt, die bis heute anhalten.

An erster Stelle zu nennen sind die Preissteigerungen für Energie, die sich bereits im Vorjahr erhöht hatten und die im Zuge des Krieges insbesondere beim Erdgas in 2022 weiter exorbitant gestiegen sind. Die Folge waren Preissteigerungen bei Baumaterialien und Bauleistungen für den Neubau, die Instandhaltung sowie bei den Heiz- und Stromkosten für Mieter:innen und die ABG selbst. Zu massiven Einschränkungen bei laufenden Bauprojekten und signifikanten Preiserhöhungen führten auch die Unterbrechungen von Lieferketten sowie die Nichtverfügbarkeit von Baumateria-

len. Diese Entwicklung prägte das Jahr 2022 und setzt sich auch in 2023 fort. Das Jahr 2022 war herausfordernd, dennoch konnte die ABG ein gutes Ergebnis auf dem Niveau der Vorjahre erreichen.

Da die ABG mit der Mainova AG seit Jahrzehnten einen verlässlichen Vertragspartner an ihrer Seite hat und für einen Großteil der Liegenschaften noch Altverträge mit günstigen Konditionen galten, haben sich die steigenden Energiepreise in 2022 bei der Mehrheit der Mietparteien, die von der ABG direkt mit Wärme versorgt werden, noch nicht ausgewirkt. Zu Beginn des Krieges in der Ukraine war jedoch nicht klar, ob die vertraglich zugesicherte Energie überhaupt zur Verfügung stehen wird. Deshalb haben wir mit zusätzlichen Energieeinsparmaßnahmen Vorsorge getroffen. Eine Energiekrise konnte zum Glück abgewendet werden. Der neue Vertrag, den die ABG mit der Mainova für 2023 abgeschlossen hat, liegt mit Preisen etwas

Vor über 20 Jahren haben wir mit dem Bau von Passivhauswohnungen begonnen und daher inzwischen rund 4.700 Geschosswohnungen mit höchstem Energiestandard in unserem Portfolio.

unterhalb von 12 Cent je Kilowattstunde Erdgas ziemlich genau auf dem Niveau, das die Bundesregierung in den Regelungen für den Energiepreisdeckel als untere Grenze festgelegt hat. Diese im Verhältnis günstigen Preise bedeuten für die Mieterinnen und Mieter dennoch etwa eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr. Die monatlichen Vorauszahlungen wurden zum 1. Januar 2023 daran angepasst.

Auf historisch hohem Niveau bewegen sich infolge der anhaltenden Krisen die Baupreise. Hinzu kommt, dass die Bauzinsen infolge der Inflation innerhalb eines Jahres von rund einem Prozent auf rund vier Prozent gestiegen sind. Das Bauen hat sich auch dadurch derart verteuert, dass dies zu Mietpreisen führen würde, die für den Großteil der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar sind. Mieten von über 20 Euro pro Quadratmeter verstehen wir nicht mehr unter bezahlbarem Wohnen. Das gilt für frei finanzierte Wohnungen, noch fataler ist die Situation im geförderten Wohnungsbau. Da die Förderrichtlinien hier auf Förderkonditionen aus den Jahren 2017 und 2018 basieren und bisher nicht angepasst wurden, sind auch Neubauprojekte im ersten und zweiten Förderweg aktuell nicht darstellbar.

Die Pausetaste gedrückt

Daher haben wir Mitte 2022 beschlossen, nur noch jene Neubauprojekte weiterzuführen, die in der Realisierung so weit fortgeschritten sind, dass sie nicht mehr gestoppt werden konnten. Bei allen anderen Projekten halten wir so lange die Pausetaste gedrückt, bis die Rahmenbedingungen eine Fortsetzung zulassen. Mit dieser Entscheidung ist die ABG nicht allein, fast alle Wohnungsgesellschaften haben genauso gehandelt. Von dem vorübergehenden Baustopp sind auch Großprojekte wie zum Beispiel die Neubebauung des Lurgi-Areals im Mertonviertel oder das Projekt Römerhof betroffen, bei denen die ABG noch kein Planungsrecht hatte. Er betrifft vorerst aber auch die Neubauprojekte im als Klimaschutzquartier konzipierten Hilgenfeld, in dem wir den Bau von rund 860 Wohnungen planen. Dort laufen aktuell die Erschließungsarbeiten. Da die Vermessungs- und Umlegungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind, dies jedoch Voraussetzung für die Einreichung von Bauanträgen ist, kann noch nicht gebaut werden.

Wir brauchen gerade in Frankfurt dringend neue bezahlbare Wohnungen. Die Betonung liegt dabei auf bezahlbar. Wir gehen derzeit davon aus, dass die Lage in den Jahren 2023 und 2024 angespannt bleiben wird. Sofern sich die Situation bis dahin wieder ändert, können wir hoffentlich im Jahr 2024 wieder mit Baumaßnahmen für die Folgejahre beginnen.

VORWORT

Maßnahmen zur Energieeinsparung

Das bedeutet aber nicht, dass wir untätig sind. Im Gegenteil. Wir setzen unsere freien Kapazitäten aus dem Bereich Neubau gezielt ein, um Maßnahmen zur Energieeinsparung und Verminderung der CO₂-Emissionen bei den Bestandsimmobilien der ABG zu forcieren. Dazu werden derzeit die Konzeptionen ausgearbeitet. Ein mit Expert:innen aus dem ABG-Konzern besetztes Kompetenzteam hat die Aufgabe, den Immobilienbestand der ABG systematisch auf weitere Maßnahmen zur energetischen Optimierung zu untersuchen. Der zentrale Arbeitsauftrag an dieses Team ist, die größten CO₂-Emittenten im Bestand der ABG zu identifizieren und Energiekonzepte für die Optimierung dieser Immobilien auszuarbeiten. Diese Maßnahmen werden dann in den folgenden Monaten und Jahren umgesetzt. So wollen wir eine signifikante Verminderung der CO₂-Emissionen erreichen.

Die ABG ist, was die Energieeffizienz ihrer Liegenschaften angeht, sehr gut aufgestellt, da der Konzern in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten bereits sehr viel in die energetische Optimierung investiert hat. Vor über 20 Jahren haben wir mit dem Bau von Passivhauswohnungen begonnen und daher inzwischen rund 4.700 Geschosswohnungen mit höchstem Energiestandard in unserem Portfolio. Die Stimmen, die diese Strategie anfangs belächelt oder kritisiert haben, sind heute verstummt. Die Entscheidung, nur noch im Passivhausstandard, zu diesem vergleichbar oder besser zu bauen, hat sich als eine mit Weitblick herausgestellt. In diesen Wohnungen sind die Energieverbräuche so gering, dass die Mieter:innen entspannt in die Zukunft schauen können. Auch im Bestand zahlt sich aus, dass bereits 80 Prozent der Wohnungen in den vergangenen 25 Jahren mindestens einmal energetisch optimiert wurden. Eine große Herausforderung stellen rund 10.000 Wohnungen dar, die mit Gasetagenheizung versorgt werden. In der Vergangenheit war diese Art der Heiz- und Warmwasserversorgung für die Mieterinnen und Mieter komfortabel. Unter den Gesichtspunkten Energieverbrauch und CO₂-Emissionen rücken diese Wohnungen jedoch jetzt verstärkt in den Fokus.

Praktische Erfahrungen gesammelt

Die Aufgaben bei der Energieeinsparung und Senkung der CO₂-Emissionen stellen die Wohnungswirtschaft insgesamt vor immense Herausforderungen. Wir haben den großen Vorteil, dass wir nahezu alle Ansätze, die heute diskutiert werden, bereits mindestens einmal in der Praxis umgesetzt und praktische Erfahrungen gesammelt haben. Das gilt für die Nutzung von Fernwärme und Nahwärmenetzen mit Blockheizkraftwerken, die Nutzung von Photovoltaik, Solar- und Geothermie, den Einsatz von Wärmepumpen aller Art und von Holz-Pellet-Heizungen bis hin zur Nutzung von Abwärme aus Abwasserkanälen. Auf diesen Erfahrungen baut die Arbeit des Kompetenzteams der ABG auf.

Die kontinuierlich erfolgreichen Ergebnisse vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen in den letzten Jahren haben klar gezeigt: Die ABG findet mit ihren rund 800 Mitarbeiter:innen und in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit ihren Partnern kontinuierlich zukunftsorientierte Antworten auch auf schwierige Fragen. Dieser gemeinsame Erfolg ermöglicht es der ABG, ihre Investitionen in lebenswerte und energieeffiziente Quartiere und Räume auch weiterhin für große Teile der Bevölkerung in Frankfurt und der Region einzusetzen.

Mein herzlicher Dank gilt allen, die die ABG auf diesem Weg begleiten.

Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
ABG FRANKFURT HOLDING

2023 – 2027 Investitions-
volumen (€)
2,0 Mrd.

3,1 Mrd.
Bilanzsumme (€)



78,6 Mio.
Jahresüberschuss (€)



550 Mio.
Umsatzerlöse (€)



2.814 Mio.
Anlagevermögen (€)



2022

54.122
Wohnungen



35.964
Garagen- und Kfz-Stellplätze



942
Gewerbliche Einheiten



759
Mitarbeiter/-innen
plus 17 Azubis



135 Mio.
Instandhaltung (€)



199 Mio.
EBITDA (€)



42,3 %
Eigenkapitalquote



Projekte der ABG

Im Jahr 2022 hat die ABG insgesamt 252 Wohnungen fertiggestellt, darunter 38 freifinanzierte, 179 geförderte und 35 Wohnungen, die in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern Wohnraum für Geflüchtete und Wohnungslose bieten. Neue Quartiere mit umfangreichem Wohnraum sowie sozialer Infrastruktur entstehen derzeit in Frankfurt beispielsweise auch an der Sandelmühle und am Rebstock.



Soziale Wohnprojekte im Süden Frankfurts

Gebäudestandard:	Passivhausstandard
Wohneinheiten insgesamt:	49
Wohnungen Förderweg 1:	22
Wohnungen Geflüchtete und Wohnungslose:	27
Tiefgaragenstellplätze:	31
Außenstellplätze:	1
Bauzeit:	09/2020 – 05/2022



Soziale Wohnprojekte im Südosten Frankfurts

Gebäudestandard:	Passivhausstandard
Wohneinheiten insgesamt:	26
Wohnungen Förderweg 1:	18
Wohnungen Geflüchtete und Wohnungslose:	8
Tiefgaragenstellplätze:	13
Außenstellplätze:	1
Bauzeit:	04/2020 – 03/2022

Gebäudestandard:	Passivhausstandard
Wohneinheiten insgesamt:	29
Wohnungen Förderweg 1:	7
Wohnungen Geflüchtete und Wohnungslose:	22
Tiefgaragenstellplätze:	15
Außenstellplätze:	1
Bauzeit:	04/2020 – 12/2021



Gref-Völsing-Straße 17 – 21

Gebäudestandard:	KfW-Effizienzhaus 55
Wohneinheiten insgesamt:	81
Wohnungen Förderweg 1:	47
Wohnungen Förderweg 2:	34
Kita:	4 Gruppen, 66 Plätze
Tiefgaragenstellplätze:	45
Bauzeit:	05/2020 – 08/2022



PROJEKTE



Philippine-Schulz-Weg 14, 16, 18

Gebäudestandard:	Passivhausstandard
Wohneinheiten insgesamt:	31
Tiefgaragenstellplätze:	25
Außenstellplätze:	2
Bauzeit:	07/2020 – 08/2022

An der Sandelmühle

1.+ 2. Bauabschnitt

Gebäudestandard:	Passivhausstandard
Wohneinheiten insgesamt:	161
Wohnungen Förderweg 1:	56
Wohnungen Förderweg 2:	47
Wohnungen freifinanziert:	58
Kita:	5 Gruppen
Tiefgaragenstellplätze:	100
Bauzeit:	01/2023 – 12/2025



PROJEKTE



Angelika-Machinek-Straße (Rebstock-Areal)

1.+ 2. Bauabschnitt

Gebäudestandard:	Passivhausstandard
Wohneinheiten insgesamt:	373
Wohnungen Förderweg 1:	159
Wohnungen Förderweg 2:	115
Wohnungen freifinanziert:	99
Kita:	6 Gruppen
Tiefgaragenstellplätze:	281
Bauzeit:	05/2022 – 05/2026

Die ABG hat inzwischen über 4.700 Wohnungen in Passivhausbauweise gebaut. Im Winter 2002 war mit „Wohnen bei St. Jakob“ das erste Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen in dieser damals neuen Bauweise bezugsfertig. 2006 kam der Sophienhof, das mit 149 Miet- und Eigentumswohnungen seinerzeit größte Passivhaus im Geschosswohnungsbau in Deutschland. Von da an ging es Schlag auf Schlag: Über die Projekte Campo Bornheim, Hansallee-Westend bis zum Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße, dem bis

heute innovativsten Geschosswohngebäude Europas, oder die großen Neubauprojekte am Riedberg oder im Lyoner Quartier hat die ABG immer auch aktiv zur Weiterentwicklung dieser innovativen und höchst energieeffizienten Technologie beigetragen.

Wir haben exemplarisch drei unserer Mietparteien in Passivhäusern gefragt, was für sie das Leben im Passivhaus ausmacht.

„Wir waren sehr happy, dass wir auch durch den letzten Winter so gekommen sind, wie alle Winter zuvor in dieser Wohnung: Es war immer angenehm, wir hatten keinerlei Einschränkungen und immer den gewohnten Komfort. Die Wärme wird bei uns gar nicht extra berechnet. Die Hausgemeinschaft in der Hansaallee ist wie eine große Familie, unsere Kinder sind praktisch am Sandkasten im Innenhof mit den großen Kastanien aufgewachsen – in einer Großstadt wie Frankfurt ein totaler Mehrwert. Wir fühlen uns hier pudelwohl.“

Guido und Stephanie leben seit 10 Jahren in der Hansaallee-Westend. Ihre beiden Kinder sind inzwischen acht und 10 Jahre alt.



„Abgesehen davon, dass wir hier sehr, sehr gerne wohnen und die Wohnung vor allem mit dem Balkon und dem großen Spielplatz im Innenhof auch für die Kinder super ist, ist es einfach ein beruhigender Faktor, dass der Sophienhof ein Passivhaus ist. Was unsere Nebenkostenabrechnung angeht sind wir völlig entspannt, weil wir nicht befürchten müssen, dass da noch der große Schock kommt. Man verbraucht hier einfach extrem wenig Energie.“

Max und Mareike leben seit 2015 mit ihren drei Kindern im Alter von 5, 8 und 9 Jahren im Sophienhof in Bockenheim.



„An die Energiekosten haben wir im Winter gar nicht gedacht, weil uns das einfach nicht betrifft. Zu der Wohnung gehören sehr energiesparende Geräte, damit fängt hier das Energiesparen schon an. Ein Tablet zeigt uns immer den aktuellen Verbrauch, so wird man hier automatisch zum Energiesparen aufgefordert. Wir haben uns daran gewöhnt, die Waschmaschine einzuschalten, wenn die Sonne scheint. Den Strom dafür produziert dann das Haus. Wir haben auch kein eigenes Auto mehr, weil unten im Haus Car-sharing-Autos stehen, die auch mit dem Strom vom Haus aufgeladen werden und vom Balkon haben wir hier eine tolle Aussicht.“

Marcel und sein Partner gehörten zu den Erstmietern im Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße. Sie sind Anfang des Jahres im Haus in eine größere Wohnung umgezogen. Bei unserem Besuch lagen sie im hausinternen Energiespar-Ranking auf dem sehr guten 14. Platz.



Kompetenzteam unterstützt CO₂- Reduktion im Gebäudebestand

Im Gespräch mit Jörg Dreisbach, Prokurist der ABG und Leiter der Technischen Abteilung, Herbert Kratzel, Leiter Technische Gebäudeausrüstung (TGA) und Matthias Schwanhäüßer, Teamleiter TGA/ Energiemanagement über das neue Kompetenzteam der ABG.



Herr Dreisbach, die ABG hat ein Kompetenzteam gegründet, das dabei unterstützen soll, weitere Energiesparmaßnahmen umzusetzen und die CO₂-Emissionen im Gebäudebestand zu reduzieren. Wie wollen Sie dabei vorgehen?

JÖRG DREISBACH: Die Stadt Frankfurt hat sich das Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Die Vorgaben der Politik im Gebäudeenergiegesetz kennen wir noch nicht im Detail, wir stellen uns aber darauf ein, dass wir mittelfristig einen Anteil von 65 % Erneuerbaren im Gebäudesektor erreichen müssen. Dazu wollen wir unseren Beitrag leisten. In einer hoch verdichteten Stadt mit 750.000 Einwohnern und starker Flächenversiegelung wird das aber nicht ganz einfach umzusetzen sein.



ENERGIEEFFIZIENZ

Zum Glück hat die ABG in den letzten 25 Jahren bereits sehr viel getan. Rund 4.700 Wohnungen sind im Passivhausstandard oder darüber. Über 80 % des Gebäudebestands von mehr als 54.000 Wohnungen sind bereits mindestens einmal energetisch optimiert. Durch die Maßnahmen der ABG zur Energieeinsparung und Modernisierung der Heiztechnik sowie durch die Nutzung erneuerbarer Energien werden jährlich bereits insgesamt mehr als 58.000 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden. Auch beim Thema Blockheizkraftwerke und Nah- und Fernwärme haben wir viel Erfahrung. Bei Photovoltaik und dem Mieterstrom, den wir mit der Mainova umsetzen, gehören wir bundesweit zu den Top Drei. Wir haben also eine sehr gute Ausgangsbasis. Unser Kompetenzteam haben wir bewusst ausschließlich mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des ABG-Konzerns zusammengestellt. Wir haben die notwendige Expertise im eigenen Haus und wollen diese auch weiter stärken, damit wir in den anstehenden Diskussionen qualifiziert unseren Standpunkt vertreten können. Im ersten Schritt hat das Kompetenzteam die Aufgabe, die größten CO₂-Emittenten unter den ABG-Liegenschaften zu ermitteln und konkrete Vorschläge für eine Optimierung auszuarbeiten. Zur Unterstützung werden wir dafür auch eine neue Software einsetzen. Schon jetzt können wir aber sagen: Jedes Objekt, jedes Quartier ist anders. Es gibt keine vorgefertigten Musterlösungen und auch nicht immer nur die eine Lösung. Vermutlich wird es in vielen Fällen auf eine Hybridlösung mit möglichst viel Erneuerbaren aber auch noch einem gewissen Anteil an fossilen Energien hinauslaufen.

Fotos links; von oben: Jörg Dreisbach, Matthias Schwanhäüßer und Herbert Kratzel

Herr Schwanhäüßer, Sie werden das Kompetenzteam der ABG leiten. Wie werden Sie die Arbeit angehen?

MATTHIAS SCHWANHÄUSSER: Die Idee ist, dass wir uns alle Objekte, die wir in unserem CO₂-Fahrplan haben und die zur Sanierung anstehen, im ersten Schritt ergebnisoffen anschauen. Das heißt: Wir untersuchen die Gebäudehülle und schauen, ob Verbesserungen möglich sind. Wir ermitteln den Leistungsbedarf des Gebäudes und prüfen, ob wir die Leistung reduzieren können. Dann sehen wir bereits, ob zum Beispiel Niedertemperatur-Heizungssysteme in Frage kommen. Wir prüfen, ob es Möglichkeiten gibt, eine der unterschiedlichen Arten von Wärmepumpen aufzustellen und ob die Lärmsituation vor Ort das zulässt. Eine Pelletheizung kann auch eine Option sein, dafür muss aber die Anlieferung möglich und eine Lagermöglichkeit gegeben sein. Natürlich prüfen wir immer auch die Möglichkeiten von Photovoltaik und Solarthermie. Darüber hinaus werden wir auch das Umfeld analysieren und schauen, was es links und rechts von dem Gebäude sonst noch gibt und ob sich da Synergien finden lassen.

Welche Synergien könnten das sein?

MATTHIAS SCHWANHÄUSSER: Es kann zum Beispiel sein, dass es in der Nähe bereits Pläne für den Ausbau der Fernwärme gibt. Dann lohnt es sich vielleicht, konkret über den Ausbau bis in unser Quartier nachzudenken. Auch Nahwärme ist immer eine Option: Möglicherweise gibt es eine Heizzentrale in der Nähe, die noch Potenzial hat, das genutzt werden kann. Wir schauen auch immer, ob es alternative Wärmequellen gibt. Das kann ein Abwasserkanal sein, ein Rechenzentrum oder etwas ganz anderes. Das heißt: Alle möglichen Varianten werden soweit es geht daraufhin geprüft, ob sie technisch umsetzbar sind.

Herr Kratzel, die ABG hat bereits sehr viel Erfahrung mit alternativen Technologien zur klassischen Öl- und Gasheizung, weil sie fast alles, was es auf dem Markt gibt, bereits mindestens einmal eingesetzt und so in der Praxis getestet hat. Als Leiter der Technischen Gebäudeausrüstung kennen Sie diese Projekte alle im Detail. Ist ein Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energien in den Liegenschaften der ABG realistisch?

HERBERT KRATZEL: Heute schon eine Zahl zu nennen, wäre nicht seriös. Wir werden tun, was machbar ist, wir wissen aber, dass es keine Patentrezepte gibt. Das Kompetenzteam wird sich an die Arbeit machen. Es wird die größten CO₂-Emittenten identifizieren und konkrete Maßnahmen zur Optimierung vorschlagen. Diese werden wir intensiv diskutieren und gemeinsam die jeweils beste Lösung finden und umsetzen. Am Schluss werden wir sehen, was konkret erreicht werden kann. Grundsätzlich aber gilt: Wir können die Gesetze der Physik nicht aushebeln und grüne Energie ist nicht automatisch billige Energie. Mit unserem Vorgehen werden wir zu jedem Gebäude, das wir untersuchen belastbar sagen können, was funktioniert und warum es funktioniert und was nicht geht und warum es nicht geht.

Sie haben sich mit Herrn Schwanhäuser bereits mehrere Objekte der ABG angeschaut. Können Sie schon generelle Aussagen zur CO₂-Optimierung treffen?

HERBERT KRATZEL: Es gilt, dass jedes Objekt anders ist, deshalb unterscheiden sich die Lösungen. Wir haben zum Beispiel Gebäude, die bisher mit zentralen Gas-Kesseln und dezentralen Gas-Durch-

lauferheizern in den einzelnen Wohnungen versorgt werden. Dort kann die Lösung sein, dass wir umstellen auf Luft-Wasser-Wärmepumpen und zusätzlich einen Gas-Brennwertkessel bereit halten für Spitzenlasten. Schon jetzt wissen wir, dass wir bei jedem einzelnen Objekt unser ganzes Wissen und viel Kreativität brauchen werden. Aber gerade, weil wir nahezu alles, was jetzt heiß diskutiert wird, bereits aus der Praxis kennen, wissen wir auch, dass wir gute Lösungen finden werden.

Gibt es im Bestand der ABG ein Gebäude, bei dem Sie sagen, da passt bereits alles optimal zusammen?

HERBERT KRATZEL: Die ABG hat inzwischen sehr viele extrem effiziente Wohngebäude im Bestand. Aus meiner Sicht gibt es aber ein Projekt, bei dem ich sage, dass da wirklich alles passt. Das sind die fünf großen Mehrfamilienhäuser mit 220 Miet- und Eigentumswohnungen, die die ABG 2010 in der Hansaallee 94 – 100 im Westend fertig gestellt hat. Dort haben wir schon vor über 10 Jahren alle Register gezogen, was erneuerbare Energien betrifft. Wir arbeiten dort mit Wärmepumpen, die ihre Energie mit 40 Erdsonden aus 120 Metern Tiefe ziehen. Wir haben eine große Solarthermie-Anlage, die mit Kollektoren auf 210 Quadratmetern Fläche Sonnenwärme einsammelt. Außerdem betreiben wir im Eigenbetrieb eine Photovoltaik-Anlage mit 22 Kilowatt Peak. Als Backup gibt es noch einen Gas-Brennwertkessel, der aber nur für die Abdeckung von Spitzenlasten zum Einsatz kommt. Und das Ganze rechnet sich für die Bewohnerinnen und Bewohner, weil wir sehr viel Energie aus der Erde und vom Dach holen. Die Energie ist so günstig, dass die ABG dort zum ersten Mal ein Warmmietenmodell realisiert hat, bei dem die Heizkosten nicht extra berechnet werden. Wir können also ganz beruhigt sein und sagen: Das, was wir jetzt vorhaben, das haben wir schon vor 10 bis 15 Jahren gemacht und dabei geübt.



Heizzentralen werden smart und digital

Die Steigerung der Energieeffizienz ist ein wichtiges Mittel, um CO₂-Emissionen zu senken und die Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter überschaubar zu halten. Mit dem Ziel, Heizzentralen mit smarten Lösungen zukünftig noch effizienter, ressourcenschonender und kostensparender zu betreiben, kooperieren die ABG FRANKFURT HOLDING und die Mainova AG in dem gemeinsamen Smart-City-Projekt „Heatral“.

Bis Ende des Jahres 2022 wurden die Heizungsanlagen von 100 ABG-Liegenschaften mit Sensoren ausgestattet. Diese sind Teil einer LoRaWAN-Infrastruktur (Long Range Wide Area Network) und ermöglichen eine dauerhafte Fernüberwachung, um nachzuvollziehen, wie effizient der eingesetzte Brennstoff genutzt wird.

Die Smart-City-Lösung „Heatral“ veranschaulicht Daten, die mit Hilfe der Funk-Technologie LoRaWAN übertragen werden. Dies ermöglicht es, Auffälligkeiten und Ineffizienzen zu erkennen. Das LoRaWAN-System bietet zudem die Möglichkeit, bei Bedarf den Zustand von weiteren technischen Anlagen wie Pumpen,

Lüftungen, Rauchmeldern oder Aufzügen zu überwachen und Störungen unverzüglich zu melden sowie die Zählerablesung für die Betriebskosten umzusetzen.

Gezielte Effizienzmaßnahmen

Die mit Sensoren ausgestatteten ABG-Liegenschaften verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Mit den Ergebnissen des Monitorings können gezielte Effizienzmaßnahmen umgesetzt werden, von denen Bewohnerinnen und Bewohner langfristig profitieren.

Die ABG nimmt damit in Zusammenarbeit mit Mainova in der Digitalisierung auch der kleineren und mittleren Heizzentralen von Gebäuden eine Vorreiterrolle ein und nutzt das Potenzial der Energieeinsparung durch Digitalisierung.

Die PV-Strategie der ABG

Die ABG plant, durch den Ausbau der Photovoltaik-Anlagen gemeinsam mit Mainova jährlich eine zusätzliche Leistung von 1,5 Megawatt (peak) auf Dachflächen des ABG-Gebäudeportfolios zu installieren. Dadurch wird jedes Jahr für rund 1.000 weitere Wohnungen die Nutzung von Ökostrom im Mieterstrommodell ermöglicht, der zu rund 70 Prozent vom eigenen Dach kommt.



Bereits heute sind in Summe rund 9,5 Megawatt (peak) PV-Anlagen, eine Fläche von knapp 10 Fußballfeldern, auf den Dächern der ABG-Liegenschaften installiert. Diese Leistung ermöglicht die Nutzung von Solarstrom und Ökostrom über das Mieterstrommodell für über 6.000 Haushalte und vermeidet jährlich mehr als 4.400 Tonnen CO₂.

Allein Hessens größte Mieterstromanlage in der Frankfurter Friedrich-Ebert-Siedlung hat eine Gesamtleistung von rund 1,4 Megawatt (peak).



Mit dem PV-Ausbauziel der ABG von zusätzlichen 1,5 Megawatt (peak) pro Jahr wird die Anzahl der Haushalte, die im Mieterstrommodell Sonnenstrom vom eigenen Dach nutzen können, perspektivisch signifikant ansteigen.



In der Friedrich-Ebert-Siedlung haben ABG und Mainova in 2019 gemeinsam Hessens größte Mieterstromanlage realisiert.

Mehr als 20 Jahre Erfahrung mit Holzhybridlösungen



Ein Vorteil der Holzhybridbauweise liegt auf der Hand: Sie bietet die Möglichkeit, im Neubau CO₂-Einsparungen gegenüber einer traditionellen Bauweise mit Beton zu realisieren. Gleichzeitig spielen viele Faktoren bei der Beurteilung über den Einsatz des Baustoffs Holz eine Rolle. Mit Blick auf den Materialeinsatz und die Ressourceneffizienz können Holz-Beton-Verbundlösungen nachhaltiger sein als Vollholzlösungen.

Die Kosten für die Hybridbauweise liegen in der Regel signifikant über den Baukosten für das Bauen mit Beton. Die ausschlaggebenden Faktoren hierfür sind neben dem Holzpreis beispielsweise komplexe Planungsprozesse sowie aufwendige Baumaßnahmen. Die zukünftige Betrachtung der Wirtschaftlichkeit ist daher maßgeblich abhängig von der Entwicklung der Baukosten insgesamt.

Neue Wege mit Holz

Die ABG ist in den letzten 20 Jahren bereits bei einigen Bauprojekten neue Wege gegangen, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit dem Ziel einer möglichst ressourcenschonenden Bauweise zu verbinden. Nach positiven Erfahrungen bei der Realisierung eines Bauprojekts zu Beginn der 2000er Jahre in der Frankfurter Gremplstraße, übertrug die ABG ihr Knowhow kurz darauf auf ein größeres Projekt. So bestehen die Fassaden des zwischen 2005 und 2007 realisierten „Sophienhof“ aus vorgefertigten nichttragenden Holzfassadenelementen. Auch die Staffelgeschosse des Wohngebäudes, das 149 Wohnungen im energieeffizienten Passivhausstandard bietet, wurden bis auf die Treppenhauskerne komplett als Holzkonstruktion errichtet.

ENERGIEEFFIZIENZ

Beim Neubau von 140 Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Passivhausstandard im Campo am Bornheimer Depot setzte die ABG ebenfalls auf die Hybridbauweise. Bei dem im Zeitraum von 2006 bis 2008 realisierten Bauprojekt wurde die Tragstruktur aus Stahlbeton mit Außenwänden aus hochwärmegeämmten Holzrahmenbau-Elementen kombiniert.

Auch beim nach wie vor wegweisenden Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße kam Holz zum Einsatz. Die Fassade des Gebäudes, das durch den weitreichenden Einsatz von Photovoltaik und einen intelligenten Mix verschiedener Energie- und Wärmelösungen mehr Energie erzeugt als seine Bewohner:innen verbrauchen, besteht aus vorgefertigten Elementen in Holzrahmenbauweise. Das baulich höchst anspruchsvolle Gebäude mit 76 Mietwohnungen, das neue Standards für das energieeffiziente Wohnen setzte, wurde 2015 bezogen.

zwischen 2018 und 2020 wurden

19

Häuser aufgestockt

dadurch entstanden

380

neue Wohnungen

Gegenwart und Zukunft

Ein ABG-Projekt, bei dem Holz eine besondere Rolle spielt, ist die Platensiedlung im Frankfurter Stadtteil Ginnheim. Im Zuge der Modernisierung und Nachverdichtung des Quartiers stockte die ABG zwischen 2018 und 2020 insgesamt 19 dreistöckige Häuserzeilen mit vorgefertigten Wohnmodulen in Holzbauweise um zwei Etagen auf. 380 Wohnungen sind so allein durch Aufstockung entstanden, weitere 300 Wohnungen entstehen bis voraussichtlich 2024 in Form von Tor- und Brückenhäusern. Damit ist die Platensiedlung das bisher größte Projekt in Deutschland für Aufstockung in Verbindung mit Nachverdichtung und ein Beispiel für serielles Bauen in Holzmodulbauweise.

Auch bei zukünftigen Bauprojekten wird die ABG den Einsatz von Holz als Baustoff in Abwägung der Wirtschaftlichkeit, Ressourceneffizienz und des CO₂-Einsparungspotenzials prüfen. So sind im geplanten Klimaschutzquartier Hilgenfeld im Norden Frankfurts in Teilbereichen ebenfalls Holzhybridlösungen eine Option in der Planung. Aufbauend auf den Erfahrungen, die die ABG mit dem Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße gewonnen hat, wird sie dort ein ganzes Aktiv-Stadtquartier mit Wohnraum für bis zu 2.500 Menschen realisieren.





Voraussichtlich 2024 abgeschlossen: Die Platensiedlung ist das bisher größte Projekt in Deutschland für Aufstockung in Verbindung mit Nachverdichtung



Höhere Servicequalität durch individuelle Terminvereinbarungen

Digitale Prozesse und optimierte Strukturen ermöglichen schnellere Lösungen.

Die ABG FRANKFURT HOLDING verzichtet auch nach Aufhebung der vorgegebenen Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie auf offene Mietersprechstunden. Markus Debus, Prokurist und Leiter Immobilienmanagement, erklärt den Hintergrund der Entscheidung: „In der Coronazeit mussten wir die Mietersprechstunden aussetzen, um die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter sowie unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewährleisten. Dabei haben wir festgestellt, dass viele Anliegen digital über Telefon, E-Mail oder Internet-Formulare gelöst werden können.“

Die Umstellung hat sich als vorteilhaft erwiesen. Vor der Pandemie gab es oft lange Warteschlangen

bei den offenen Sprechzeiten in den ServiceCentern. Mit der individuellen Terminvereinbarung können sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Zeit besser planen.

Es gibt keine Rush-Hours vor Ort, bei denen viele Kunden gleichzeitig betreut werden müssen, und auch keine Leerlaufzeiten, wenn der Andrang weniger stark ist. Dies bietet einen Mehrwert für die Kunden und erleichtert den Betriebsablauf.

Mitunter gab es Kritik, die sich auf die Erreichbarkeit und Wartezeiten am Telefon bezog. Markus Debus stellt klar: „Es gab kurz nach der Umstellung technische Probleme mit unserer Telefonanlage, die wir jedoch behoben haben. Heute sind die Wartezeiten in der Regel sehr überschaubar.“ Montags von acht bis zehn Uhr sei allerdings die Zeit, in der die meisten

Anrufe verzeichnet werden. Hier sei die Wahrscheinlichkeit direkt durchzukommen etwas geringer. Generell werden die Anrufe je nach Dringlichkeit und Anliegen geordnet. Bei Notfällen wie einem Stromausfall wird sofort reagiert, bei Wohnungsanfragen wird auf das Registrierungsformular auf der ABG-Webseite verwiesen. Für alle anderen Anfragen von Mieter:innen stehen in den sechs ServiceCentern insgesamt 24 Vollzeitstellen zur Verfügung. Bei Bedarf wird der Überlauf durch ein externes Callcenter abgefangen. Das Unternehmen hat den Überblick über den Bedarf und kann schnell reagieren. Zudem werden Anfragen kontrolliert und durch das Qualitätsmanagement überprüft.

Näher am Kunden

Etwa 80 Prozent der Anfragen werden telefonisch geklärt, der Rest per Post oder über Mailformulare auf der Webseite. Persönliche Gespräche im ServiceCenter sind seltener, aber die ABG kommt jedem Terminwunsch nach, wenn es erforderlich ist. Ältere Mieter:innen sowie Menschen mit Sprachbarrieren können weiterhin persönlich in den ServiceCentern vorbeikommen und werden von denselben Mitarbeiter:innen betreut, die auch die telefonischen Anfragen entgegennehmen.

Die neue Struktur der ServiceCenter hat sich bewährt. Mieter:innen werden in ihrer Nähe bedient, und die Effizienz wurde durch digitale Prozesse und eine verbesserte Strukturierung gesteigert. Markus Debus betont: „Unser Ziel war es, näher am Kunden zu sein und schnellstmöglich Lösungen anzubieten. Über welchen Kanal das geschieht, spielt dabei keine große Rolle. Wir sind ständig auf der Suche nach Optimierungsmöglichkeiten, aber ich denke, wir sind bereits auf einem guten Weg.“

Mit dieser Serviceorientierung und den individuellen Terminvereinbarungen setzt die ABG FRANKFURT HOLDING auf eine höhere Servicequalität und eine effiziente Lösung von Mieteranliegen.



Die ABG als Arbeitgeber

Die ABG tut viel, um ihren Beschäftigten einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten, an dem sie Verantwortung übernehmen und sich weiterentwickeln können. Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die gerne in dem Unternehmen arbeiten, sind eine Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Eine geringe Fluktuation von unter fünf Prozent und eine durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 15 Jahren bestätigen die hohe Bindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an das Unternehmen.

unter

5%

Fluktuation

15 Jahre

durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

Das interne Weiterbildungsprogramm mit rund 60 Veranstaltungen wird thematisch jedes Jahr an die aktuellen Anforderungen angepasst. Die Inhalte reichen von speziellen Angeboten für Führungskräfte über diverse Management-Themen bis zu Seminaren zu Rhetorik, Körpersprache oder die Gesprächsführung am Telefon. Einen großen Umfang haben außerdem Fortbildungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bereichen Bauleitung und technische Kundenbetreuung. Hier reicht das Spektrum vom Bau- und Mietrecht bis zu technischen Fortbildungen in den unterschiedlichen Fachgebieten. Die Veranstaltungen werden in Präsenz und online angeboten. Für Fortbildungen zu einzelnen MS-Office-Programmen können Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihren Bedarf bei der Personalabteilung anmelden und die Kurse dann bei einem Anbieter von Online-Seminaren buchen.

Wie viele andere Bereiche der Wirtschaft auch, stellt sich die ABG verstärkt dem Wettbewerb um Talente. Im Bereich Immobilienmanagement bildet die ABG jährlich sechs Immobilienkaufleute und nach Bedarf auch Bauzeichner oder Veranstaltungstechniker aus. Aktuell sind 15 Immobilienkaufleute und zwei Bauzeichner/-innen in der Ausbildung. Alle Auszubildenden werden, sofern sie das wünschen, nach erfolgreicher Abschlussprüfung in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde unsere ehemalige Auszubildende Annika Gabelmann durch die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main für ihre Abschlussprüfung im Beruf Immobilienkaufmann/frau als Landesbeste ausgezeichnet.

Viele künftige Auszubildende haben die ABG bereits durch Praktika zum Beispiel an Fachoberschulen kennen gelernt. Voraussetzung für die Ausbildung ist das Abitur oder die Fachhochschulreife. Verstärkt hat sich die Tendenz, dass die jungen Menschen nach der Schulzeit lieber ein Studium beginnen, als eine klassische Berufsausbildung. Manche von ihnen brechen das Studium wieder ab und bewerben sich dann für einen Ausbildungsplatz. Die Werbung um Auszubildende läuft über Kooperationen mit Schulen. In so genannten ‚Azubitalks‘ berichten Auszubildende der ABG zum Beispiel an den Schulen über die Aufgaben von Immobilienkaufleuten und beantworten Fragen. Außerdem ist die ABG auf mehreren Azubi-Messen im gesamten Rhein-Main-Gebiet präsent.

Kooperationen mit Hochschulen

In den technischen Berufen haben neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor ihrem Studium-Abschluss in der Regel bereits Praktika bei der ABG absolviert oder als Werkstudent bzw. Studentin im Unternehmen gearbeitet. Vom Wintersemester 2023 an wird die ABG erstmals drei Studenten im Dualen Studium ausbilden, das Theorie und Praxis verbindet. Die Personalabteilung der ABG hat im Geschäftsjahr 2022 dafür Kooperationen mit mehreren Technischen Hochschulen vereinbart. Ausgebildet wird jeweils im Bauingenieurwesen mit Spezialisierung auf Hochbau, Tiefbau und Technische Gebäudeausrüstung. Diese Studenten nehmen an den Vorlesungen an einer Hochschule oder Berufsakademie teil und arbeiten in den Praxisphasen im Unternehmen. Dort werden sie von erfahrenen Bauingenieuren der ABG betreut. Damit lernen diese Studentinnen und Studenten das Unternehmen und die Strukturen während ihrer Ausbildung kennen und haben anschließend sehr gute Chancen für ein festes Arbeitsverhältnis.



Konzernweites Governance, Risk und Compliance-Programm fest etabliert

Die Unternehmenswerte sind die Basis für unsere tägliche Arbeit. Wir legen großen Wert auf erfolgreiches Wirtschaften, soziale Verantwortung, Nachhaltigkeit und Integrität. Das heißt für uns, dass wir nicht nur im Einklang mit dem Gesetz, sondern auch nach internen Richtlinien und unseren Werten handeln. Für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gilt das als Grundlage aller Aktivitäten.

Bereits seit vielen Jahren ist bei der ABG ein konzernweites Governance, Risk und Compliance-Programm fest etabliert. Im Bereich der Vergabe von Aufträgen gibt es mit der Abteilung Vergabe + Controlling eine konzernweite Stelle, die sämtliche wesentlichen Beschaffungsvorgänge überwacht und steuert. Daneben ist das Vier-Augen-Prinzip fest verankert. Das Verbot der Annahme von Vorteilen jeglicher Art ist Bestandteil in sämtlichen Arbeitsverträgen der ABG. Ferner werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig zu Compliance-Themen in Präsenz als auch über eine Schulungssoftware geschult.

Im Sinne der stetigen Anpassung und gezielten Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems hat die ABG im Jahr 2022 begonnen, ihr bestehendes und in den Geschäftsprozessen des Unternehmens fest integriertes Compliance-System zu systematisieren und zu optimieren. Ziel ist der

Aufbau eines umfassenden wertebasierten Compliance-Management-System im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes (DCGK), dem Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Frankfurt a.M. sowie den Compliance-Standards DIN ISO 37301:2021 und IDW PS 980.

Effektive und transparente Compliance-Strukturen

Als eine der Maßnahmen hat die Geschäftsleitung die Gründung eines Compliance-Komitees sowie die Einstellung eines hauptberuflich tätigen Compliance-Officer beschlossen. Der Compliance-Officer berichtet direkt an die Geschäftsführung und treibt unabhängig vom operativen Geschäft den weiteren Ausbau von effektiven und transparenten Compliance-Strukturen voran.

Darüber hinaus hat die ABG im ersten Quartal 2023 Standards und Verfahren eingeführt, um den Schutz von potentiellen Hinweisgeberinnen und Hinweisgebern entsprechend der EU-Richtlinie 2019/1937 sicherzustellen – unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt die Richtlinie in nationales Recht umgesetzt wird.



Das Verbot der Annahme von Vorteilen jeglicher Art ist Bestandteil in sämtlichen Arbeitsverträgen der ABG. Ferner werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig zu Compliance-Themen in Präsenz als auch über eine Schulungssoftware geschult.

Zahlen / Daten / Fakten
EINZELABSCHLUSS

2022

Lagebericht 2022

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt durch die Folgen des Krieges in der Ukraine. Hierzu zählten vor allem die extremen Energiepreissteigerungen. Hinzu kamen die durch die Corona-Pandemie ausgelösten und sich durch den Krieg in der Ukraine weiter verschärfenden Material- und Lieferengpässe sowie deutliche Steigerungen der Preise für Baumaterialien und Nahrungsmittel sowie der in vielen Branchen bestehende Fachkräftemangel.

Die Wirtschaftsleistung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch wieder. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2022 stieg nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresmittel um 1,9% gegenüber 2021, wobei sich die Dynamik zum Jahresende aufgrund der starken Preissteigerungen und der anhaltenden Energiekrise deutlich abschwächte. Gegenüber dem 3. Quartal 2022 ist das Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2022 um 0,4% gesunken. Ein Anstieg der Wirtschaftsleistung war vor allem in den Dienstleistungsbereichen zu verzeichnen. Hier profitierten einige Bereiche durch Nachholeffekte nach Wegfall der pandemiebedingten Beschränkungen. Im Baugewerbe setzte sich der Abwärtstrend aufgrund von Material- und Fachkräftemangel weiter fort. Die Bruttowertschöpfung ging um 6,2% zurück.

Die Europäischen Zentralbank (EZB) hat die bisher expansiv ausgerichtete Geldpolitik aufgegeben und aufgrund der massiv gestiegenen Inflationsrate eine deutliche Zinswende eingeleitet.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von rd. 10% an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Hier war wieder eine Steigerung von 1,0% zu verzeichnen. Die üblicherweise nur unterdurchschnittlichen Veränderungsrate sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2022 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von € 349 Mrd.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen trotz Energiekrise, Inflation und Lieferengpässen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um rd. 14% auf rd. € 539 Mrd. gestiegen. Allerdings trug der enorme Preisanstieg maßgeblich zu dem hohen Anstieg bei. Inflationbereinigt verringerte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr allerdings um 2%. Besonders betroffen von dem Rückgang ist der Wohnungsneubau mit real -4,5%. In den

Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2022 laut DIW rund € 311,8 Mrd. (+12,8%, inflationsbereinigt -2,2% gegenüber dem Vorjahr). € 95,3 Mrd. bzw. € 216,5 Mrd. entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand, im Jahr zuvor € 85,9 Mrd. € bzw. € 190,4 Mrd. Der öffentliche Bau legte um 14,6% und der Wirtschaftsbau um 15,0% zu (€ 72,3 Mrd. bzw. € 155,6 Mrd.). Preisbereinigt war das Bauvolumen im öffentlichen Bau mit -1,0%, im Wirtschaftsbau mit -2,3% ebenfalls rückläufig. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur der vergangenen Jahre hat sich damit nicht weiter fortgesetzt. Für das laufende Jahr 2023 wird mit einem weiteren inflationsbereinigten Rückgang aufgrund der verschlechterten Finanzierungsbedingungen und weiter steigenden Baukosten gerechnet.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2022 rd. 354.400 Wohnungen genehmigt, was einen Rückgang gegenüber 2021 um rd. 26.300 Wohnungen oder rd. -6,9% ergibt. Die Auswirkungen der hohen Baupreissteigerungen und zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen zeigen sich auch besonders bei den Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude. Während hier noch im 1. Halbjahr 2022 ein leichter Rückgang von 2,1% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum zu verzeichnen war, betrug der Rückgang im 2. Halbjahr 2022 bereits 12,6%. Insgesamt ergab sich für das gesamte Jahr damit ein Rückgang von 7,3% gegenüber dem Jahr 2021.

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 nimmt seit Jahren auch der sogenannte Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen) weiter zu. Ende 2021 warteten rd. 850.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes trotz einer geringeren Zahl an Geburten und einer gestiegenen Sterbefallzahl aufgrund einer deutlich gestiegenen Nettozuwanderung um 1,1 Mio. Menschen zugenommen und liegt damit bei 84,3 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. In diesem Jahr fiel der Wanderungssaldo infolge der des Krieges in der Ukraine besonders hoch aus. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge hat aber auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten deutlich zugenommen.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 30.06.2022 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 764.474 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einer Zunahme von 10.848 Personen gegenüber dem Jahresende 2021. Der starke Zuwachs ist auch hier vor allem auf die Ankunft von Kriegsflüchtlingen zurückzuführen. Ohne den Zuwachs bei ukrainischen Einwohnerinnen und Einwohnern, hätte sich nur ein Bevölkerungszuwachs von 3.578 Personen ergeben. Der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt rund 31 %. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main lag Ende 2021 bei rd. 410.000. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, rund 53 % 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, insbesondere bei Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. 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 2023 bis 2027 von rund € 2,0 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 hat sich trotz steigender Spitzenmieten eine leichte Verringerung des Flächenumsatzes ergeben. Beim Leerstand ergab sich keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Niveau des Vorjahres. 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. 23 %, 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 3.600 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 2022 ist gegenüber dem Vorjahr um 30 auf 360 gestiegen. Am 31. Dezember 2022 waren 362 Arbeitnehmer:innen beschäftigt (Vorjahr 332). In Ausbildung befinden sich zurzeit 15 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 2022 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand umfasst 24.547 Wohnungen (davon 5.487 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.618.076 m², 283 gewerbliche und 516 sonstige Objekte, 41 soziale Einrichtungen sowie 7.559 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 GmbH & Co. KG mit insgesamt 29.575 Wohnungen, 22.043 Garagen und Abstellplätzen, 532 gewerblich genutzten Objekten sowie 86 sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden von der Gesellschaft 219 Neubauwohnungen fertiggestellt. Demgegenüber wurden zwei Einfamilienreihenhäuser veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2022 auf 1.231 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,0 % (Vorjahr 5,5 %).

Am 31. Dezember 2022 standen 234 Wohnungen mit 15.334 m² leer, davon 83 Wohnungen vermietungsbedingt und 151 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 0,3 % (Vorjahr 0,5 %) und einer technischen Leerstandsquote von 0,6 % (Vorjahr 0,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet sanken die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 4.912 im Vorjahr auf T€ 3.675 im Geschäftsjahr 2022. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 2,7 % im Vorjahr auf 2,0 % im Jahr 2022 gesunken.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 352 (Vorjahr T€ 436). Der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 782 auf T€ 1.669 erhöht. Die deutliche Erhöhung ist im Wesentlichen auf eine gegenüber dem Vorjahr spätere Abrechnung von Mietnebenkosten zurückzuführen. Dadurch ergaben sich zum Bilanzstichtag höhere Forderungen, die erst im Januar 2023 zur Zahlung fällig waren.

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 € 59,4 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

3. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

	Anzahl/Wohnungen
Aerweg / Nidderau	32
Gref-Völsing-Str. / Stadtteil Ostend	81
Mörfelder Landstr. / Stadtteil Sachsenhausen	49
Offenbacher Landstr. / Stadtteil Oberrad	26
Philippine-Schulz-Weg / Stadtteil Oberrad	31
	219

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,8 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 3.800 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:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.965.144	88,4	1.850.670	86,0
Umlaufvermögen	254.648	11,4	296.368	13,8
Rechnungsabgrenzungsposten	3.908	0,2	3.888	0,2
	2.223.700	100,0	2.150.926	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 1.123,9 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 59,8 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 2,2 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 50,5 % (Vorjahr 49,5 %).

Das Anlagevermögen ist zu 57,6 % (Vorjahr 57,9 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 96,8 % (Vorjahr 99,9 %).

5. Finanzlage

	2022 T €	2021 T €
Jahresüberschuss	68.070	83.546
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	36.857	35.716
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	1.020	-2.473
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-532	-343
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	422	-5.129
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.925	4.277
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.060	-1.893
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	11.867	13.441
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-454	-23.274
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-38.744	-34.100
Ertragsteueraufwand	23.552	21.383
Ertragsteuerzahlungen	-21.319	-30.755
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	75.754	60.396
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.355	11.131
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-124.086	-113.766
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.036	-516
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	752	3.234
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-28.602	-19.300
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	0	70.000
Erhaltene Zinsen	1.581	1.391
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	34.217	50.775
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-115.819	2.949
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.317	-8.317
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	27.799	31.326
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-33.263	-37.068
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	-14	-11.544
Erhaltene Zuschüsse	8.990	7.125
Gezahlte Zinsen (-)	-13.262	-14.579
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.178	-33.168
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-58.243	30.177
Finanzmittelbestand am 1. Januar	154.552	124.375
Finanzmittelbestand am 31. Dezember¹	96.309	154.552

¹ In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 4,3 Mio.; Vorjahr: € 5,6 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 92,0 Mio.; Vorjahr: € 149,0 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war im Jahr 2022 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 23. September 2022 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

6. Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen insgesamt um € 21,3 Mio. auf € 282,8 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 87,8 % des Gesamtbetrages entfallen, erhöhten sich die Umsatzerlöse um € 17,1 Mio. auf € 248,3 Mio. Aufgrund des Wegfalls der pandemiebedingten Beschränkungen stiegen die Erlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Saalbauten gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich an (+€ 5,9 Mio.). Darüber hinaus wirkten sich im Jahresvergleich insbesondere aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten höhere Sollmieten und gesunkene Erlösschmälerungen positiv aus (+€ 6,8 Mio.). Im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten ergab sich aufgrund im Vorjahr gestiegener Heiz- und Betriebskosten ein Anstieg in Höhe von € 4,4 Mio.

Im Bereich der Baurärgertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2022 ähnlich wie bereits schon im Vorjahr keine Erlöse erwirtschaftet. Zurzeit befinden sich drei Baurägermaßnahmen in Vorbereitung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) stiegen die Umsatzerlöse um € 4,2 Mio. auf € 34,5 Mio. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf enthaltene Kostenerstattungen für Vorjahre zurückzuführen.

Nach Abzug der insgesamt gestiegenen Aufwendungen (davon Instandhaltungsaufwendungen um +€ 5,5 Mio.) wurde ein Betriebsergebnis von € 64,3 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 3,3 Mio. verbessert hat.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 16,6 Mio. auf € 27,3 Mio. verringert. Der Rückgang ist insbesondere auf die um € 22,8 Mio. niedrigeren Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen. Hier waren im Vorjahr hohe Gewinnausschüttungen der Hellerhof GmbH und der MIBAU GmbH erfolgt. Gestiegen sind dagegen die Erträge aus Gewinnabführung (+€ 5,1 Mio.). Hier wirkten sich vor allem die wieder deutlich höheren Umsätze in den Parkhäusern der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft aus. Die Zinsaufwendungen verringerten sich um € 1,4 Mio.

Insgesamt sank das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr um € 13,3 Mio. Nach Abzug der um € 2,2 Mio. höheren Ertragsteuerbelastung verminderte sich der Jahresüberschuss um € 15,5 Mio auf € 68,1 Mio. Im Vergleich

zur Prognose (€ 47,7 Mio.) haben sich insbesondere höhere Umsatzerlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Bürgerhäuser und aus anderen Lieferungen und Leistungen, höhere Erträge aus Gewinnabführungen, geringere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (davon um € 2,6 Mio. geringere Instandhaltungsaufwendungen) sowie geringere Zinsaufwendungen positiv ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 7,9 % auf 6,1 % und die Umsatzrentabilität von 31,9 % auf 24,1 % verringert.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 68.129.459,82 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 59.800.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 12.619,82 auf neue Rechnung vorzutragen.

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. Dezember 2025 auf 50 % festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 50 % festgelegt, mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Juli 2023, da eine Geschäftsführerposition neu zu besetzen ist. Der Frauenanteil in der Geschäftsführung beträgt zum Bilanzstichtag 0 %. Die Zielgröße für die Geschäftsführung wurde daher noch nicht erreicht, weil eine Nachbesetzung bislang noch nicht erfolgt ist. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2022 57,1 %.

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 2022) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2022 26 Personen, davon zehn Frauen (entspricht 38,5 %). Der bisherige Personenkreis von 25 Personen wurde im Geschäftsjahr 2022 um eine bereits langjährig im Unternehmen tätige männliche Person erweitert, der nun auch Führungsaufgaben übertragen wurden. Die festgelegte Zielgröße von 40 % wurde daher nicht 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 2023.

IV. Ausblick

Die Entwicklung der Sollmiete wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. Es werden für 2023 Umsatzerlöse von € 280,3 Mio. prognostiziert.

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2023 auf € 63,3 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren sind Instandhaltungsaufwendungen auf annähernd gleichem Niveau geplant. Noch nicht vollständig berücksichtigt sind hier allerdings die erforderlichen Modernisierungen der Bestandsgebäude im Hinblick auf die weitere Verringerung des CO₂-Ausstoßes. Hierzu werden zurzeit detaillierte Bewertungen des Bestandes vorgenommen und Strategien erarbeitet.

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2023 bis 2027 sehen insgesamt Jahresüberschüsse ohne Sondereffekte auf dem Niveau von rd. € 50 Mio. bis € 60 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen wesentlich beitragen.

Durch die Corona-Krise werden im Geschäftsjahr 2023 keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage mehr erwartet. Bei der Vermietung der Saalbauten sowie dem Betrieb der Parkhäuser ist nahezu wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den enormen Energiepreissteigerungen werden vor allem die Mietnebenkosten weiter erhöhen. Dadurch können höhere Forderungsausfälle und Mietstundungen zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Die durch die Corona-Krise ausgelösten und durch den Krieg in der Ukraine verstärkten Lieferengpässe und teilweise enormen Preissteigerungen bei Baumaterialien können 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 nicht 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.

Das gesamte Ausmaß der Krise ist zurzeit noch nicht absehbar. Existenzbedrohende Auswirkungen sind 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 ein Risikokomitee, das unter anderem aus einem kaufmännischen Leiter und einem Controllingleiter der ABG besteht und das an die Geschäftsführung berichtet. Für die operativen Bereiche sind Verantwortliche benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind. Darüber hinaus muss für jedes Risiko ein „Risk Owner“ benannt werden, in dessen Verantwortungsbereich das Risiko fällt und der die für die Risikobewältigung notwendigen Entscheidungen zu treffen hat.

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

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

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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 Nachwirkungen der Corona-Krise und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine 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 2023 und 2024 werden hieraus zurzeit nicht erwartet, wenngleich das gesamte Ausmaß der Krise allerdings 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 Energiepreiserhöhungen infolge des Krieges in der Ukraine 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 € 793,7 Mio. entfallen € 385,3 Mio. auf Kredite, die durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wurden. Das Zinsänderungsrisiko wird für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2028) 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, stehen die Verhandlungen über den Ankauf mehrerer Grundstücke sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main kurz vor dem Abschluss. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2023 bis 2027 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 2023

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



BILANZ zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	1.159.073,93	493.223,88
2. Geleistete Anzahlungen	594.851,43	459.566,96
	1.753.925,36	952.790,84
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.240.232.273,22	1.214.213.078,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.377.387,84	56.723.049,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	31.941.832,76	29.344.783,24
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.525.465,00	1.753.510,00
6. Technische Anlagen	3.060.147,00	3.229.860,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.794.784,03	3.127.355,03
8. Anlagen im Bau	325.568.699,62	278.061.363,91
9. Bauvorbereitungskosten	6.831.700,53	5.133.206,06
10. Geleistete Anzahlungen	15.747.658,51	3.579.946,36
	1.681.430.198,90	1.595.516.403,27
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.253.297,01	190.243.494,15
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	82.303.447,73	54.548.104,16
3. Beteiligungen	2.600.853,56	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	6.720.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	81.808,91	88.659,09
	281.959.407,21	254.201.110,96
	1.965.143.531,47	1.850.670.305,07
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.452.748,98	1.127.198,53
2. Unfertige Leistungen	46.739.509,37	48.185.154,12
3. Andere Vorräte	2.365,88	5.761,70
	49.194.624,23	49.318.114,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.669.058,14	887.357,31
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.148.966,03	1.814.669,14
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	814.608,10	3.503.593,90
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.115.305,42	43.462.501,18
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.800.039,96	237.421,56
6. Forderungen gegen Gesellschafter	95.369.549,41	152.972.828,51
7. Sonstige Vermögensgegenstände	51.227.382,01	38.619.430,68
	201.144.909,07	241.497.802,28
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.308.942,66	5.552.176,36
	254.648.475,96	296.368.092,99
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.908.360,34	3.887.894,34
	2.223.700.367,77	2.150.926.292,40
TREUHANDVERMÖGEN	32.020.058,29	30.886.189,05

BILANZ

PASSIVA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
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	893.013.863,49	817.813.863,49
	915.195.486,64	839.995.486,64
IV. Bilanzgewinn	68.129.459,82	83.575.801,27
	1.123.873.445,77	1.064.119.787,22
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	7.173.941,00	7.395.412,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.909.000,00	14.181.290,00
2. Steuerrückstellungen	4.363.666,00	1.118.397,00
3. Sonstige Rückstellungen	34.852.524,47	33.304.210,41
	53.125.190,47	48.603.897,41
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	439.799.987,41	443.685.218,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	353.859.708,44	355.508.483,52
3. Erhaltene Anzahlungen	49.916.539,48	49.020.443,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.966.534,37	3.794.581,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.711.390,33	34.680.166,55
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127.630.915,47	126.933.727,17
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.468,78	19.580,65
8. Sonstige Verbindlichkeiten	6.186.615,45	4.777.526,20
	1.018.096.159,73	1.018.419.727,77
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	21.431.630,80	12.387.468,00
	2.223.700.367,77	2.150.926.292,40
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	32.020.058,29	30.886.189,05

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	248.303.093,12	231.193.485,59
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	33.322,73
c) aus Betreuungstätigkeit	157.172,75	31.712,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.372.032,20	30.290.367,11
	282.832.298,07	261.548.887,55
2. Verminderung / Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-120.094,30	5.668.091,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	299.820,21	372.291,71
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.757.774,65	8.518.117,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	126.052.966,91	120.755.567,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.460.667,00	1.216.540,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.266.937,33	8.255.925,86
	135.780.571,24	130.228.032,98
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	22.567.667,96	20.686.999,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.482.557,08	6.525.008,85
	29.050.225,04	27.212.008,67
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	36.856.699,83	35.716.437,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.777.384,96	21.936.908,78
9. Erträge aus Beteiligungen	453.880,68	23.274.282,36
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	39.214.187,84	34.100.071,03
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	831.814,03	788.720,02
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	749.514,08	602.222,01
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	469.798,31	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.448.235,99	14.831.746,10
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23.551.534,10	21.382.682,47
16. Ergebnis nach Steuern	68.084.745,79	83.564.867,19
17. Sonstige Steuern	14.247,24	18.453,64
18. Jahresüberschuss	68.070.498,55	83.546.413,55
19. Gewinnvortrag	58.961,27	29.387,72
20. Bilanzgewinn	68.129.459,82	83.575.801,27



Anhang 2022

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 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, 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. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde zu legen.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

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

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

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

- 50 Jahre bei Wohngebäuden mit Fertigstellung nach dem 1. Januar 1991.
- Für die von der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 übernommenen Gebäude beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre mit Ausnahme der Ballsporthalle Gallus (25 Jahre).
- Garagen, Abstellplätze, Geschäfts- und sonstige Bauten 25 bzw. 33,3 Jahre, Außenanlagen fünfzehn Jahre und Betriebsvorrichtungen 8 Jahre.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab dem 1. Januar 1991 ebenfalls bei Neubezügen die Betriebsvorrichtungen in 8 Jahren, Außenanlagen in 15 Jahren sowie die Herstellungskosten in 25 bzw. 33,3 Jahren abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen 3 und 20 Jahren.

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

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten und unverzinsliche **Ausleihungen** grundsätzlich zum Barwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Das Wahlrecht zur außerplanmäßigen Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei vorübergehender Wertminderung wird nicht angewendet. 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 diese Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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 2022 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 1,78 %. 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 2022 T€ 483.

Zur Gewährung einer **betrieblichen Altersversorgung** sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben, welches sich zum 01.01.2023 verringert auf 2,4 %. 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 2022 T€ 19.071. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber ihren Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Gesellschaft bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

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

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

III. Erläuterungen zu Bilanzposten

Anlagevermögen

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

Die 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	Kapital-	Eigenkapital	Ergebnis	Anteilseigner
	anteil zum	zum	2022	
	31.12.2022	31.12.2022		
	%	T€	T€	
Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	86,83	87.305	8.513	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main ¹⁾	96,80	105.545	39.214	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	92,09	27.542	3.488	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	98,81	135.994	776	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	11	-7	ABG
ABG Krifteler Wäldchen GmbH (vormals ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main)	100,00	-11	-26	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	19	-4	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	10	359	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-3.059	-75	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	89,00	-571	-126	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	14	2	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ¹⁾	100,00	25	-470	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ²⁾	100,00	26	637	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	4.000	260	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	25	36	FAAG
Beteiligungen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	578	62	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden ⁴⁾	33,33	759	276	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	436	-100	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH, Wiesbaden ⁴⁾	50,00	-5	17	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	1.020	-13	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	14	0	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	50,00	284	-2	FAAG
Garagen-Bau- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ⁴⁾	40,00	6.039	39	ABG 20 %; Hellerhof 20 %

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

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

³⁾ Beherrschungsvertrag mit der ABG

⁴⁾ Eigenkapital zum 31.12.2021; Ergebnis 2021

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Historische Anschaffungskosten				
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	10.020.059,62	900.830,34	10.068,71	0,00	10.910.821,25
2. Geleistete Anzahlungen	459.566,96	135.284,47	0,00	0,00	594.851,43
	10.479.626,58	1.036.114,81	10.068,71	0,00	11.505.672,68
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.805.626.756,28	-9.858,08	55.212,21	57.272.408,18	1.862.834.094,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	200.765.838,59	0,00	0,00	0,00	200.765.838,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	32.247.132,14	13.484.776,52	0,00	-10.887.727,00	34.844.181,66
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	0,00	0,00	0,00	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.033.469,32	0,00	0,00	0,00	9.033.469,32
6. Technische Anlagen	9.442.229,35	163.933,01	0,00	0,00	9.606.162,36
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.329.066,85	1.180.615,93	494.488,46	0,00	23.015.194,32
8. Anlagen im Bau	278.061.363,91	92.425.526,83	0,00	-44.918.191,12	325.568.699,62
9. Bauvorbereitungskosten	5.133.206,06	3.417.888,98	252.904,45	-1.466.490,06	6.831.700,53
10. Geleistete Anzahlungen	3.579.946,36	12.167.712,15	0,00	0,00	15.747.658,51
	2.366.569.259,25	122.830.595,34	802.605,12	0,00	2.488.597.249,47
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.543.494,15	9.802,86	0,00	0,00	190.553.297,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	54.548.104,16	28.500.000,00	744.656,43	0,00	82.303.447,73
3. Beteiligungen	2.600.853,56	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	88.659,09	0,00	6.850,18	0,00	81.808,91
	254.501.110,96	28.509.802,86	751.506,61	0,00	282.259.407,21
	2.631.549.996,79	152.376.513,01	1.564.180,44	0,00	2.782.362.329,36

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
	9.526.835,74	234.980,29	10.068,71	0,00	9.751.747,32	1.159.073,93	493.223,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	594.851,43	459.566,96
	9.526.835,74	234.980,29	10.068,71	0,00	9.751.747,32	1.753.925,36	952.790,84
	591.413.677,84	31.201.700,60	13.557,49	0,00	622.601.820,95	1.240.232.273,22	1.214.213.078,44
	144.042.788,75	3.345.662,00	0,00	0,00	147.388.450,75	53.377.387,84	56.723.049,84
	2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	31.941.832,76	29.344.783,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.250,39	350.250,39
	7.279.959,32	228.045,00	0,00	0,00	7.508.004,32	1.525.465,00	1.753.510,00
	6.212.369,35	333.646,01	0,00	0,00	6.546.015,36	3.060.147,00	3.229.860,00
	19.201.711,82	1.512.665,93	493.967,46	0,00	20.220.410,29	2.794.784,03	3.127.355,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325.568.699,62	278.061.363,91
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.831.700,53	5.133.206,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.747.658,51	3.579.946,36
	771.052.855,98	36.621.719,54	507.524,95	0,00	807.167.050,57	1.681.430.198,90	1.595.516.403,27
	300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	190.253.297,01	90.243.494,15
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.303.447,73	54.548.104,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56	2.600.853,56
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00	6.720.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.808,91	88.659,09
	300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	281.959.407,21	254.201.110,96
	780.879.691,72	36.856.699,83	517.593,66	0,00	817.218.797,89	1.965.143.531,47	1.850.670.305,07

Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 49.195 (Vorjahr T€ 49.318) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 46.740 (Vorjahr T€ 48.185) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 2.453 (Vorjahr T€ 1.127). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 2 (Vorjahr T€ 6) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 1.557 (Vorjahr T€ 1.911) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von T€ 45.208 (Vorjahr T€ 39.756), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 556 (Vorjahr T€ 240), Forderungen aus Zinsansprüchen in Höhe von T€ 238 (Vorjahr T€ 173) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organshaft in Höhe von T€ 1.556 (Vorjahr T€ 1.383).

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€ 92.000 (Vorjahr T€ 149.000) und im Übrigen die Abrechnung von Mietzuschüssen und Belegungsrechten sowie sonstige Lieferungen und Leistungen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Sicherheiten an Lieferanten (T€ 15.472; Vorjahr T€ 15.472), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 16.168; Vorjahr T€ 14.513) sowie Forderungen aus gewährten Zuschüssen für fertiggestellte Baumaßnahmen (T€ 14.191; Vorjahr T€ 4.005). Vom Gesamtausweis entfallen T€ 6.986 (Vorjahr T€ 1.455) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.598	1.616
Mietvorauszahlungen	1.473	1.562
Sonstige	837	710
	3.908	3.888

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 01.01.2022	Umgliederung (+ und -)	Einstellung (+) Entnahme (-)	Stand 31.12.2022
	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	817.814	0	75.200	893.014
	878.012	0	75.200	953.212

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer insbesondere für die Geschäftsjahre 2021 und 2022.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Ausstehende Rechnungen	30.183	28.996
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	3.337	3.167
Gewährleistungen	600	611
Übrige	733	530
	34.853	33.304

Verbindlichkeiten

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

ART DER VERBINDLICHKEITEN	RESTLAUFZEIT			INSGESAMT €
	≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.949.737,00 (25.861.385,63)	413.850.250,41 (417.823.832,85)	316.234.995,39 (318.987.857,83)	439.799.987,41 (443.685.218,48)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.986.139,19 (10.015.171,71)	343.873.569,25 (345.493.311,81)	313.417.676,72 (315.347.882,19)	353.859.708,44 (355.508.483,52)
Erhaltene Anzahlungen	49.916.539,48 (49.020.443,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	49.916.539,48 (49.020.443,67)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.966.534,37 (3.794.581,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.966.534,37 (3.794.581,53)
„Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“	36.711.390,33 (34.680.166,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	36.711.390,33 (34.680.166,55)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127.630.915,47 (126.933.727,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	127.630.915,47 (126.933.727,17)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.468,78 (19.580,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	24.468,78 (19.580,65)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.186.615,45 (4.777.526,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	6.186.615,45 (4.777.526,20)
	260.372.340,07 (255.102.583,11)	757.723.819,66 (763.317.144,66)	629.652.672,11 (634.335.740,02)	1.018.096.159,73 (1.018.419.727,77)

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 439.573.760,23 (Vorjahr € 443.453.652,70) durch Grundpfandrechte gesichert. Vom Gesamtbetrag zum 31.12.2022 entfallen T€ 56.323 auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 160.738.063,81 (Vorjahr € 157.307.738,97) durch Grundpfandrechte gesichert und betreffen in Höhe von T€ 159.648 (Vorjahr T€ 156.202) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 49.917; Vorjahr T€ 49.020). Von den Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten entfallen T€ 251 (Vorjahr T€ 251) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main in Höhe von T€ 342 (Vorjahr T€ 240), die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 293 (Vorjahr T€ 123).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Geldanlagen verbundener Unternehmen in den Cash-Pool (T€ 113.286; Vorjahr T€ 113.223), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 14.345; Vorjahr T€ 13.950) und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 470; Vorjahr T€ 0).

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 € 2.962.781,17 (Vorjahr € 1.560.994,01) 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:

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	183.507	65	176.703	67
Vermietung Bürgerhäuser	15.289	6	9.344	4
Umlagen	48.973	17	44.573	17
Übrige Erlöse	534	0	574	0
	248.303	88	231.194	88
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0	0	33	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	157	0	32	0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.372	12	30.290	12
	282.832	100	261.549	100

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen insbesondere Erlöse aus Personalgestellungen und Geschäftsbesorgungen für verbundene Unternehmen T€ 29.370 (Vorjahr T€ 29.502). Der Posten enthält periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 2.667.

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

	2022 T€	2021 T€
Bestandsveränderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	1.326	998
Bestandsveränderung Betriebskosten	-1.446	4.670
	-120	5.668

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.061 (Vorjahr T€ 2.030) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 722 (Vorjahr T€ 2.093) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 1.895 (Vorjahr T€ 1.520) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen und T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil. Die periodenfremden Erträge betragen insgesamt T€ 954 (Vorjahr T€ 2.999).

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

	2022 T€	2021 T€
Betriebskosten	53.626	55.069
Instandhaltungskosten	59.366	53.861
Andere Aufwendungen	13.061	11.826
	126.053	120.756

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 1.250 (Vorjahr T€ 1.197) sowie Pacht aufwendungen von T€ 10.834 (Vorjahr T€ 9.751) enthalten.

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 2.235.956,01 (Vorjahr T€ 2.696) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude, sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 1.265 (Vorjahr T€ 534).

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen in Höhe von € 337.060,68 (Vorjahr T€ 23.274) Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe € 729.379,41 (Vorjahr T€ 547).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen € 387.822,85 (Vorjahr T€ 599) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von insgesamt € 255.995,00 (Vorjahr T€ 310). Vom Gesamtbetrag entfallen € 391.282,444 (Vorjahr € 62.214,09) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 12.377 (Vorjahr T€ 10.831) und die Gewerbeertragsteuer von T€ 12.489 (Vorjahr T€ 10.959) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Erträge (saldiert) in Höhe von T€ 1.314 (Vorjahr T€ 407).

V. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 360 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2022	2021
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	296	271
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	64	59
	360	330

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 einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines verbundenen Unternehmens in Höhe von insgesamt T€ 1.696 sowie Patronatserklärungen zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit für Darlehensverbindlichkeiten von zwei Tochterunternehmen gegenüber einem Kreditinstitut. Zum 31.12.2022 betrug die Restvaluta der von den Tochterunternehmen in Anspruch genommenen Darlehen T€ 17.049. Der Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse aus Patronatserklärungen beträgt somit T€ 18.745. 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.	1.365
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen p.a.	15.161
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	196.705
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücksverträgen und Darlehenszusagen	58.964

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

Treuhandvermögen

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 32.020 (Vorjahr T€ 30.886) 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

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 2022 T€ 6.840 (Vorjahr T€ 7.011). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2022 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 485 (Vorjahr T€ 445) geleistet.

Aufsichtsrat

Mike Josef, hauptamtlicher Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernent für Planen und Wohnen sowie für Sport (ab 25.11.2022)

Vorsitzender (ab 20.12.2022)

Peter Feldmann, Oberbürgermeister a.D. der Stadt Frankfurt am Main (bis 11.11.2022)

Vorsitzender

Elke Voitl, hauptamtliche Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main, Dezernentin für Soziales, Jugend, Familie und Senior:innen (ab 25.11.2022)

1. Stellvertretende Vorsitzende (ab 20.12.2022)

Andrea Emmerich, Controllerin, kaufmännische Angestellte

bei Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

2. Stellvertretende Vorsitzende

Karima Akil, kaufmännische Angestellte, Sachbearbeiterin im Rechnungswesen 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

Mike Blanc, Programmierer, Vorsitzender des Betriebsrates der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Stephan Edel, technischer Angestellter im Bereich Parkhaus-Verwaltung bei Parkhaus-Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung (ab 26.08.2022)

Dr. Nargess Eskandari-Grünberg, Bürgermeisterin der Stadt Frankfurt am Main, Dezernentin für Diversität, Antidiskriminierung und gesellschaftlicher Zusammenhalt (ab 25.11.2022)

Brigitte Feik, Leitung 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 (ab 25.11.2022)

Elisa Grote, Doktorandin, wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Universität Konstanz, Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main (ab 25.11.2022)

Elvira Häuser, kaufmännische Angestellte bei Parkhaus-Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung (bis 26.08.2022)

Dr. Ina Hartwig, hauptamtliche Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main, Dezernentin für Kultur und Wissenschaft (ab 25.11.2022)

Hans Peter Kemmer, kaufmännischer Angestellter im Rechnungswesen bei Wohnheim GmbH (bis 26.08.2022)

Johannes Lauterwald, Student, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main (ab 25.11.2022)

Stefan Majer, hauptamtlicher Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernent für Mobilität und Gesundheit (bis 26.08.2022)

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

Frank Möhler, Sozialarbeiter bei Wohnheim GmbH (ab 26.08.2022)

Sebastian Papke, Geschäftsführer CasaPM GmbH, Frankfurt am Main, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main (ab 25.11.2022)

Eberhardt Sachse, Hausverwalter bei SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (ab 01.03.2023)

Arndt-Philipp C. Seeger, Bauingenieur, Geschäftsführer der Hammerschmidt Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main (ab 25.11.2022)

Claus Tischer, Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter bei SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (bis 28.02.2023)

Holger Tschierschke, zweiter Geschäftsführer der SPD-Fraktion im Römer, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main (ab 25.11.2022)

Sylvia Weber, hauptamtliche Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main, Dezernentin für Bildung, Immobilien und Neues Bauen (ab 25.11.2022)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2022 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 3 (Vorjahr T€ 3).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 68.129.459,82 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 59.800.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 12.619,82 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 31. März 2023

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 nach § 289f Abs. 4 HGB.

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 in Abschnitt III Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von 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 Lageberichtsangaben 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem

Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 2. Juni 2023

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Gerd Kreuzburg)
Wirtschaftsprüfer

(Johannes Kaiser)
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2022 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 2022 hat der Aufsichtsrat in zwei ordentlichen Sitzungen getagt. Darüber hinaus wurden zwei Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Dem Aufsichtsrat ist nicht bekannt, dass im Geschäftsjahr 2022 Interessenskonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Konzernabschluss zum 31.12.2022 und der Konzernlagebericht 2022 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 12.07.2023 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 31.12.2022 und Lagebericht 2022 sowie den Konzernabschluss zum 31.12.2022 und den Konzernlagebericht 2022 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 31.12.2022 festzustellen und vom Bilanzgewinn in Höhe von 68.129.459,82 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.316.840,00 € vorzunehmen sowie 59.800.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 12.619,82 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Dem Geschäftsführer wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 12.07.2023 Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

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

Frankfurt am Main, den 17.07.2023



Mike Josef,
Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main,
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Zahlen / Daten / Fakten
KONZERNABSCHLUSS

2022

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt durch die Folgen des Krieges in der Ukraine. Hierzu zählten vor allem die extremen Energiepreissteigerungen. Hinzu kamen die durch die Corona-Pandemie ausgelöst und sich durch den Krieg in der Ukraine weiter verschärfenden Material- und Lieferengpässe sowie deutliche Steigerungen der Preise für Baumaterialien und Nahrungsmittel sowie der in vielen Branchen bestehende Fachkräftemangel.

Die Wirtschaftsleistung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch wieder. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2022 stieg nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresmittel um 1,9% gegenüber 2021, wobei sich die Dynamik zum Jahresende aufgrund der starken Preissteigerungen und der anhaltenden Energiekrise deutlich abschwächte. Gegenüber dem 3. Quartal 2022 ist das Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2022 um 0,4% gesunken. Ein Anstieg der Wirtschaftsleistung war vor allem in den Dienstleistungsbereichen zu verzeichnen. Hier profitierten einige Bereiche durch Nachholeffekte nach Wegfall der pandemiebedingten Beschränkungen. Im Baugewerbe setzte sich der Abwärtstrend aufgrund von Material- und Fachkräftemangel weiter fort. Die Bruttowertschöpfung ging um 6,2% zurück.

Die Europäischen Zentralbank (EZB) hat die bisher expansiv ausgerichtete Geldpolitik aufgegeben und aufgrund der massiv gestiegenen Inflationsrate eine deutliche Zinswende eingeleitet.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von rd. 10% an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Hier war wieder eine Steigerung von 1,0% zu verzeichnen. Die üblicherweise nur unterdurchschnittlichen

Veränderungsraten sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2022 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von € 349 Mrd.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen trotz Energiekrise, Inflation und Lieferengpässen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um rd. 14% auf rd. € 539 Mrd. gestiegen. Allerdings trug der enorme Preisanstieg maßgeblich zu dem hohen Anstieg bei. Inflationsbereinigt verringerte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr allerdings um 2%. Besonders betroffen von dem Rückgang ist der Wohnungsneubau mit real -4,5%. In den Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2022 laut DIW rund € 311,8 Mrd. (+12,8%, inflationsbereinigt -2,2% gegenüber dem Vorjahr). € 95,3 Mrd. bzw. € 216,5 Mrd. entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand, im Jahr zuvor € 85,9 Mrd. bzw. € 190,4 Mrd. Der öffentliche Bau legte um 14,6% und der Wirtschaftsbau um 15,0% zu (€ 72,3 Mrd. bzw. € 155,6 Mrd.). Preisbereinigt war das Bauvolumen im öffentlichen Bau mit -1,0%, im Wirtschaftsbau mit -2,3% ebenfalls rückläufig. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur der vergangenen Jahre hat sich damit nicht weiter fortgesetzt. Für das laufende Jahr 2023 wird mit einem weiteren inflationsbereinigten Rückgang aufgrund der verschlechterten Finanzierungsbedingungen und weiter steigenden Baukosten gerechnet.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2022 rd. 354.400 Wohnungen genehmigt, was einen Rückgang gegenüber 2021 um rd. 26.300 Wohnungen oder rd. -6,9% ergibt. Die Auswirkungen der hohen Baupreissteigerungen und zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen zeigen sich auch besonders bei den Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude. Während hier noch im 1. Halbjahr 2022 ein leichter Rückgang von 2,1% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum zu verzeichnen war, betrug der Rückgang im 2. Halbjahr 2022 bereits 12,6%. Insgesamt ergab sich für das gesamte Jahr damit ein Rückgang von 7,3% gegenüber dem Jahr 2021.

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 nimmt seit Jahren auch der sogenannte Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen) weiter zu. Ende 2021 warteten rd. 850.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes trotz einer geringeren Zahl an Geburten und einer gestiegenen Sterbefallzahl aufgrund einer deutlich gestiegenen Nettozuwanderung um 1,1 Mio. Menschen zugenommen und liegt damit bei 84,3 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. In diesem Jahr fiel der Wanderungssaldo infolge der des Krieges in der Ukraine besonders hoch aus. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge hat aber auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten deutlich zugenommen.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 30.06.2022 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 764.474 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einer Zunahme von 10.848 Personen gegenüber dem Jahresende 2021. Der starke Zuwachs ist auch hier vor allem auf die Ankunft von Kriegsflüchtlingen zurückzuführen. Ohne den Zuwachs bei ukrainischen Einwohnerinnen und Einwohnern, hätte sich nur ein Bevölkerungszuwachs von 3.578 Personen ergeben. Der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt rund 31 %. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main lag Ende 2021 bei rd. 410.000. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, rund 53 % 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, insbesondere bei Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. 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 2023 bis 2027 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 des ABG-Konzerns 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 hat sich trotz steigender Spitzenmieten eine leichte Verringerung des Flächenumsatzes ergeben. Beim

Leerstand ergab sich keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Niveau des Vorjahres. Der ABG-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 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. 30%, 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 über 4.700 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Aktuelle und künftige Energiepreiserhöhungen 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 bzw. bereits umgesetzt.

Am 31. Dezember 2022 waren 753 Arbeitnehmer:innen beschäftigt (Vorjahr 758). In Ausbildung befinden sich zurzeit 17 Mitarbeiter:innen.

In den Bestandsimmobilien kommen moderne Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Kraft-Wärme-Koppelung zum Einsatz, die auch bei der Stromerzeugung entstehende Wärme nutzen. Diese dezentralen Kraftwerke können zu einem „virtuellen“ Kraftwerk gekoppelt und gesteuert werden – mit dem Ziel, konventionelle Kraftwerke zu ersetzen. Darüber hinaus werden über das Gemeinschaftsunternehmen ABGnova GmbH u. a. weitergehende Konzepte im Bereich Energieeffizienz entwickelt.

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

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 Konzern am 31. Dezember 2022 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 54.122 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.409.728 m², 942 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 35.964 Garagen und Kfz-Stellplätze. 30,4 % der Wohnungen sind preis- oder belegungsgebunden.

Am 31. Dezember 2022 standen 606 Wohnungen mit 36.648 m² insbesondere aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,1 % (Vorjahr 1,3 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet verminderten sich die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 1,4 Mio. auf € 5,0 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so sank der Anteil von 2,0 % auf 1,6 %.

Im Bereich des Forderungsmanagements stiegen die Forderungen aus Vermietung zum Vorjahr um € 1,3 Mio. auf € 4,2 Mio. Die deutliche Erhöhung ist im Wesentlichen auf eine gegenüber dem Vorjahr spätere Abrechnung von Mietnebenkosten zurückzuführen. Dadurch ergaben sich zum Bilanzstichtag höhere Forderungen, die erst im Januar 2023 zur Zahlung fällig waren. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung beliefen sich auf € 2,3 Mio. (Vorjahr € 1,4 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 wie bisher umfangreiche Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 135,0 Mio. (Vorjahr € 121,3 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. 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 6.363 Wohnungen, 1.421 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 41 gewerblich genutzte Objekte und sieben soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 32 % preis- und belegungsgebunden.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.871 Wohnungen sowie 463 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 22,2 % des Wohnungsbestandes sind preis- und 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 39 größtenteils zum Bestand der ABG gehörenden Bürgergemeinschaftshäusern und ähnlichen Einrichtungen. Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 103 Arbeitnehmer:innen.

WOHNHEIM GmbH

Der Immobilienbestand der WOHNHEIM GmbH umfasst 15.003 Wohnungen und Wohnheimplätze, 165 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 5.229 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 15.003 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 52 % preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 50 Arbeitnehmer:innen. Bereits seit dem 1. Januar 2020 erfolgt die Abwicklung des kompletten operativen Geschäfts auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die ABG. Die Mitarbeiter:innen werden an die ABG abgestellt.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) ist Eigentümerin von 6.139 Wohneinheiten, 397 Gewerbeobjekten und 2.144 Garagen bzw. Kfz-Stellplätzen. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG. Die FAAG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 85 Arbeitnehmer:innen. Seit dem 1. Januar 2020 erfolgt die Bewirtschaftung des Liegenschaftsbestandes der FAAG durch die ABG auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die bisher in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter:innen werden an die ABG abgestellt.

Tochterunternehmen der FAAG sind:

- **Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. (PBG)**

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Im Jahresdurchschnitt waren 42 Arbeitnehmer:innen beschäftigt.

- **FAAG Technik GmbH**

Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen insbesondere in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen, Tiefbau und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die FAAG Technik GmbH 106 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 14 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 252 Neubauwohnungen mit 160 Stellplätzen sowie drei sonstige Objekte fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 169,0 Mio. (Vorjahr € 139,7 Mio.). Demgegenüber wurden zwei Einfamilienhäuser und eine Wohnung veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 2,0 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 4.224 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 1.354 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.

5. Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind insgesamt um € 34,9 Mio. auf € 549,7 Mio. gestiegen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Umsatzerlöse um € 32,9 Mio. auf € 535,1 Mio. Positiv wirkten sich erneut höhere Sollmieten durch Erstvermietungen von Neubauten sowie gesunkene Erlösschmälerungen aus (insgesamt +€ 11,4 Mio.). Im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten ergab sich aufgrund im Vorjahr gestiegener Heiz- und Betriebskosten ein Anstieg in Höhe von € 9,9 Mio. Aufgrund des Wegfalls der pandemiebedingten Beschränkungen fielen die Erlöse aus der Parkraumvermietung (+€ 5,8 Mio.) und aus der kurzfristigen Vermietung der Saalbauten (+€ 6,0 Mio.) gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich höher aus und erreichten vor allem bei der Vermietung der Saalbauten nahezu wieder das Vorkrisenniveau.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2022 ähnlich wie bereits schon im Vorjahr keine Erlöse erwirtschaftet. Zurzeit befinden sich drei Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen stiegen die Umsatzerlöse auf € 14,5 Mio. (Vorjahr € 12,6 Mio.). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf erhaltene Kostenerstattungen für Vorjahre zurückzuführen.

Neben den beschriebenen Ergebniseffekten im Erlösbereich wurde nach Abzug der insgesamt gestiegenen Aufwendungen (davon Instandhaltungsaufwendungen um + € 13,7 Mio.) ein Betriebsergebnis von € 124,8 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,5 Mio. verbessert hat.

Das Finanzergebnis verbesserte sich insbesondere aufgrund gestiegener Zinserträge und geringerer Zinsaufwendungen durch planmäßige Darlehenstilgungen um € 2,9 Mio. von € -23,9 Mio. auf € -21,0 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um € 5,3 Mio. auf € 103,8 Mio. Entsprechend stieg auch der Ertragsteueraufwand um € 3,3 Mio. auf € 25,2 Mio.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt € 78,6 Mio. und liegt € 2,0 Mio. über dem Vorjahreswert. Gegenüber der Prognose (Ergebnis vor Steuern € 80,6 Mio.) haben sich insbesondere höhere Erträge aus der Hausbewirtschaftung, höhere sonstige betriebliche Erträge sowie insgesamt geringere Aufwendungen positiv ausgewirkt. Dabei liegen die Umsatzerlöse über und die Instandhaltungsaufwendungen leicht unter der Prognose.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 6,3% (Vorjahr 6,4%) und die Umsatzrentabilität 14,3% (Vorjahr 14,9%).

6. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	2.813,5	89,7%	2.703,5	88,0%
Umlaufvermögen	319,8	10,2%	363,9	11,8%
Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	0,1%	5,1	0,2%
	3.138,0	100,0%	3.072,5	100,0%

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 1.374,5 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses und unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung um € 70,1 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 3,1 Mrd. ergibt sich eine verbesserte bilanzielle Eigenkapitalquote von 42,3% (Vorjahr 40,9%).

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 48,9% (Vorjahr 48,2%) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 97,8% (Vorjahr 99,9%).

7. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 163,9 Mio. sowie Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 186,9 Mio. und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 35,2 Mio. um € 58,2 Mio. auf € 97,0 Mio. zum 31. Dezember 2022 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 2022 zu bestreiten.

Der gegenüber dem Vorjahr gestiegene Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert aus höheren Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen sowie aus dem Wegfall des Zuflusses von Finanzmitteln i.R. der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der gesunkene Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ist bei leicht gestiegenen Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten überwiegend auf die höhere Aufnahme von Kreditmitteln sowie gestiegene Zuflüsse aus erhaltenen Zuschüssen zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2022 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 23. September 2022 wurde der Muttergesellschaft von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren auch die Notenbankfähigkeit bestätigt.

III. Ausblick

Für die Jahre 2023 und 2024 werden im Konzern nach der bisherigen Planung Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 79,7 Mio. bzw. € 92,0 Mio. erwartet. Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. Insgesamt werden für 2023 und 2024 moderat steigende Umsatzerlöse prognostiziert. Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind für 2023 und 2024 leicht steigende Aufwendungen gegenüber dem Jahr 2022 geplant. Noch nicht vollständig berücksichtigt sind hier allerdings die erforderlichen Modernisierungen der Bestandsgebäude im Hinblick auf die weitere Verringerung des CO₂-Ausstoßes. Hierzu werden zurzeit detaillierte Bewertungen des Bestandes vorgenommen und Strategien erarbeitet.

Durch die Corona-Krise werden im Geschäftsjahr 2023 keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage mehr erwartet. Bei der Vermietung der Saalbauten sowie dem Betrieb der Parkhäuser ist nahezu wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den enormen Energiepreissteigerungen werden vor allem die Mietnebenkosten weiter erhöhen. Dadurch können höhere Forderungsausfälle und Mietstundungen zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen.

Die durch die Corona-Krise ausgelösten und durch den Krieg in der Ukraine verstärkten Lieferengpässe und teilweise enormen Preissteigerungen bei Baumaterialien können 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 nicht 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.

Das gesamte Ausmaß der Krise ist zurzeit noch nicht absehbar. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts im Wohnungsbereich nicht zu erwarten.

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

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt zweimal jährlich in Erhebungsbögen, die auch eine quantitative Bewertung des Risikos einschließlich geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten enthalten. Darüber hinaus wird das Risikomanagement um ein auf Planzahlen basierendes Kennzahlensystem ergänzt. Zusätzlich bestehen detaillierte Einzelpläne auf Monats- und Quartalsbasis für alle Konzerngesellschaften, die entsprechend den Ist-Zahlen fortgeschrieben werden.

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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 Nachwirkungen der Corona-Krise und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine 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 2023 und 2024 werden hieraus zurzeit nicht erwartet, wenn gleich das gesamte Ausmaß der Krise allerdings 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 Energiepreiserhöhungen infolge des Krieges in der Ukraine 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 2028) 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 Verhandlungen über den Ankauf von Grundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main geführt. 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 sichert.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2023 bis 2027 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 2023

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	1.224.303,93	595.728,88
2. Geleistete Anzahlungen	656.560,81	504.095,58
	1.880.864,74	1.099.824,46
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.172.117.209,26	2.164.868.615,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	132.928.757,92	141.637.197,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	35.578.040,53	33.484.864,36
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	4.158.474,00	4.518.479,00
6. Technische Anlagen	3.132.962,00	3.313.933,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.633.423,03	7.163.027,03
8. Anlagen im Bau	390.085.506,23	309.773.580,11
9. Bauvorbereitungskosten	10.209.079,46	7.692.337,50
10. Geleistete Anzahlungen	18.999.984,73	6.618.366,59
	2.774.215.117,55	2.679.442.080,50
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	236.568,88	236.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	27.500.000,00	13.000.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.179.556,24	1.219.667,45
4. Beteiligungen	1.386.593,12	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	6.720.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	391.827,37	423.647,42
	37.414.545,61	22.986.476,87
	2.813.510.527,90	2.703.528.381,83
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.452.748,98	1.127.198,53
2. Unfertige Leistungen	132.500.255,38	131.979.584,87
3. Andere Vorräte	50.130,02	65.730,30
	135.003.134,38	133.172.513,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	4.185.704,42	2.893.564,04
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.184.192,93	1.878.559,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.030.255,62	942.362,84
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.077.519,28	6.050.319,43
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	165.761,63	251.814,14
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.800.039,96	237.421,56
7. Forderungen gegen Gesellschafter	95.369.549,41	152.972.828,51
8. Sonstige Vermögensgegenstände	73.010.535,78	59.388.132,23
	179.823.559,03	224.615.001,93
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.958.492,36	6.113.299,88
	319.785.185,77	363.900.815,51
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.711.800,79	5.107.032,56
	3.138.007.514,46	3.072.536.229,90
TREUHANDVERMÖGEN	180.631.749,45	185.332.463,49

KONZERNBILANZ

PASSIVA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
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	994.542.683,28	919.342.683,28
IV. Konzernbilanzgewinn	174.617.209,15	179.692.516,25
V. Nicht beherrschende Anteile	7.345.649,43	7.323.290,62
	1.327.077.290,67	1.256.930.238,96
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	47.442.899,80	47.442.899,80
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.214.990,00	19.668.614,00
2. Steuerrückstellungen	4.574.186,65	2.129.490,22
3. Sonstige Rückstellungen	54.916.719,18	53.385.584,53
	78.705.895,83	75.183.688,75
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	927.051.590,02	942.581.786,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	501.469.151,98	505.292.456,36
3. Erhaltene Anzahlungen	139.161.785,80	136.017.602,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.159.334,15	8.992.855,21
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	59.535,70	55.073,20
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.153.824,55	67.276.185,36
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.195,47	54.117,43
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.468,78	19.580,65
9. Sonstige Verbindlichkeiten	7.046.779,06	6.609.269,93
	1.648.181.665,51	1.666.898.926,51
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	36.599.762,65	26.080.475,88
	3.138.007.514,46	3.072.536.229,90
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	180.631.749,45	185.332.463,49

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	535.087.939,01	502.232.848,06
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	33.322,73
c) aus Betreuungstätigkeit	1.932.529,91	1.585.087,11
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.602.466,49	10.980.617,38
	549.622.935,41	514.831.875,28
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.846.220,96	12.785.644,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.415.831,32	5.890.683,46
4. Sonstige betriebliche Erträge	13.455.599,11	15.584.905,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	287.787.712,52	273.918.279,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.367.424,20	1.240.678,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.659.909,85	1.912.112,14
	290.815.046,57	277.071.070,16
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	46.204.096,61	44.849.866,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.609.001,76	13.646.719,71
	59.813.098,37	58.496.586,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	73.977.527,50	73.556.228,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.900.477,80	17.612.768,48
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	76.708,79	88.632,82
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	376.197,79	333.494,65
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	546.093,94	15.164,37
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22.037.288,22	24.293.086,32
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25.207.057,51	21.905.154,98
14. Ergebnis nach Steuern	78.589.091,35	76.595.506,07
15. Sonstige Steuern	18.485,72	22.850,12
16. Konzernjahresüberschuss	78.570.605,63	76.572.655,95
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	96.179.522,03	103.248.771,69
18. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	132.918,51	128.911,39
19. Konzernbilanzgewinn	174.617.209,15	179.692.516,25

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2022

	2022 €	2021 €
Konzernjahresüberschuss	78.570.605,63	76.572.655,95
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	73.977.527,50	73.556.228,94
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	724.960,65	-7.500.070,46
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge (-)	-647.041,00	-375.566,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	40.111,21	-88.632,82
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.208.583,35	-2.020.039,57
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.044.182,46	-14.294.516,22
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.374.478,36	24.376.982,74
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	21.114.996,49	23.944.427,30
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	25.207.057,51	21.905.154,98
Ertragsteuerzahlungen	-24.452.493,27	-32.760.728,29
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	163.908.480,55	163.315.896,55
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.723.342,22	11.268.363,50
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-173.827.076,03	-158.128.746,97
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.053.295,57	-608.146,84
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	31.820,05	2.529.569,16
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14.500.000,00	-7.300.000,00
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	0,00	70.000.000,00
Erhaltene Zinsen	759.841,99	377.098,00
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Zugänge/Abgänge zum Konsolidierungskreis	-9.802,86	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-186.875.170,20	-81.861.863,25
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.404,00	-111.404,00
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-8.316.840,00	-8.316.840,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	48.205.816,00	42.852.972,00
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-67.480.806,33	-70.532.109,50
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	14.278.364,88	8.805.197,84
Gezahlte Zinsen (-)	-21.763.248,42	-23.938.193,16
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-35.188.117,87	-51.240.376,82
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-58.154.807,52	30.213.656,58
Finanzmittelfonds am 1. Januar	155.113.299,88	124.899.643,40
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	96.958.492,36	155.113.299,98

ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS	2022 €	2021 €
Liquide Mittel	4.958.492,36	6.113.299,88
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	92.000.000,00	149.000.000,00
	96.958.492,36	155.113.299,88



KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL für das Geschäftsjahr 2022

	Eigenkapital des Mutterunternehmens			
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen		
		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	
			Bauerneuerungs-rücklage	andere Gewinn-rücklagen
€	€	€	€	
Stand am 1. Januar 2021	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	822.661.060,13
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	74.500.000,00
Ausgleichszahlung an Minderheits-gesellschafter	0,00	0,00	0,00	
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2021/ 1. Januar 2022	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	897.161.060,13
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	75.200.000,00
Ausgleichszahlung an Minderheits-gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2022	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	972.361.060,13

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Eigenkapital des Mutterunternehmens				Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Rücklagen		Konzern-bilanzgewinn	Summe		
Gewinnrücklagen	Summe				
Summe					
€	€	€	€	€	€
844.842.683,28	892.882.202,09	186.059.414,97	1.181.473.847,06	7.308.154,51	1.188.782.001,57
0,00	0,00	-8.316.840,00	-8.316.840,00	0,00	-8.316.840,00
74.500.000,00	74.500.000,00	-74.500.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
0,00	0,00	-11.310,67	-11.310,67	15.136,11	3.825,44
0,00	0,00	76.461.251,95	76.461.251,95	111.404,00	76.572.655,95
919.342.683,28	967.382.202,09	179.692.516,25	1.249.606.948,34	7.323.290,62	1.256.930.238,96
0,00	0,00	-8.316.840,00	-8.316.840,00	0,00	-8.316.840,00
75.200.000,00	75.200.000,00	-75.200.000,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
0,00	0,00	-17.668,73	-17.668,73	22.358,81	4.690,08
0,00	0,00	78.459.201,63	78.459.201,63	111.404,00	78.570.605,63
994.542.683,28	1.042.582.202,09	174.617.209,15	1.319.731.641,24	7.345.649,43	1.327.077.290,67

Konzernanhang 2022

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

Allgemeines

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334)“, die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Die 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 2022 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**, 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
- **EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH**, Wiesbaden
- **Bäderbaugesellschaft mbH**, Frankfurt am Main
- **Bäderbau Frankfurt 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 2022, erstellt.

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

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren. 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. Geleistete Anzahlungen innerhalb des Sachanlagevermögens werden zum Nennwert angesetzt.

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

Neuzugänge an **Wohngebäuden** werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und gewerblich genutzte Gebäude über eine Nutzungsdauer von 25 bis 33 Jahren linear abgeschrieben. Bei den Außenanlagen wird eine Nutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt. Ältere Gebäude werden zum Teil degressiv abgeschrieben.

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

Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden linear über eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke 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.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer 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 1,87 %. 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 2022 T€ 612.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben, welches sich zum 1.1.2023 auf 2,4 % verringert. 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 2022 T€ 40.999. 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 2022 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€ 109.847) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 22.653) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen aus Vermietung	T€	46	(Vj. T€ 46)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	T€	37	(Vj. T€ 88)
Sonstige Vermögensgegenstände	T€	1.878	(Vj. T€ 1.784)

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main sowie der ABG Krifteler Wäldchen GmbH, Frankfurt am Main (vormals ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main).

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i. H. v. T€ 95.370 (Vj. T€ 152.973) betreffen unverändert überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

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

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Vorjahr Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 31 enthalten.

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden vom Mutterunternehmen T€ 8.317 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

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

Rückstellungen

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

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Gewährleistung	1.996	2.264
Noch ausstehende Rechnungen für Baukosten	18.666	18.093
Noch ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	2.938	4.791
Noch ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	23.885	21.079
Personalbezogene Verwaltungsaufwendungen	5.952	5.986
Andere	1.480	1.173
	54.917	53.386

Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 792.829.083,62 (Vj. € 802.579.235,16) durch Grundpfandrechte und durch Forderungsabtretungen gesichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 307.928.811,14 (Vj. € 306.669.795,46) durch Grundpfandrechte gesichert.

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

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen 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 im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 3.320.396,16 (Vj. € 1.937.420,86) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 5.002,35 (Vj. € 5.081,31).

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

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Forderungen aus		
Vermietung	36.330,71	365.849,07
Betreuungstätigkeit	990.743,55	910.534,48
anderen Lieferungen und Leistungen	1.210.424,29	1.143.882,70
Sonstige Vermögensgegenstände	12.772.034,52	9.779.027,74
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	244.088.653,63	260.102.935,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	302.707.327,55	300.940.869,85
Erhaltene Anzahlungen	4.662.903,89	3.725.927,86
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	452.001,29	331.948,85
Lieferungen und Leistungen	1.557.539,61	910.067,24
Sonstige Verbindlichkeiten	454.380,28	1.381.018,40

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 405.902 (Vj. T€ 388.763), Erlöse aus der Vermietung von Bürgerhäusern von T€ 15.290 (Vj. T€ 9.337), abgerechnete Mietnebenkosten von T€ 113.249 (Vj. T€ 103.259) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 647 (Vj. T€ 873). Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u.a. Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 1.232 (Vj. T€ 2.174), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 1.612 (Vj. T€ 3.251), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 278 (Vj. T€ 379) sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von T€ 188 (Vj. T€ 266) und Zuschüsse von T€ 171 (Vj. T€ 291) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 3.503 (Vj. T€ 6.905).

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

	2022 T€	2021 T€
Betriebskosten	124.041	127.190
Instandhaltung	135.013	121.323
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.734	25.405
	287.788	273.918

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 € 4.658.513,62 (Vj. € 5.192.796,11).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 2.294 (Vj. T€ 1.529) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 23 (Vj. T€ 173).

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 CP Campus Projekte GmbH, der Hofgarten Projektgesellschaft mbH und der Merton Wohnprojekt GmbH.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend die Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 353 (Vj. T€ 430) 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 Erträge.

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

VI. Ergänzende Angaben

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

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Neubauten und Modernisierung	337.116	230.350
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	6.718	6.391
Mietkosten p. a.	15.152	12.410
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen und Darlehenszusagen	58.964	116.141

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2022 in Höhe von T€ 1.854 (Vj. T€ 3.018).

Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus einer Patronatserklärung zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines nicht in den Konzernabschluss einbezogenen, verbundenen Unternehmens. Eine Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Zahlungen von den Unternehmen vollumfänglich erbracht werden.

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 180.631.749,45 (Vj. € 184.335.168,12) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 116.234.878,74 (Vj. € 122.351.813,18),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 62.855,22 (Vj. € 331.941,97),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 64.334.015,49 (Vj. € 59.299.889,93).

Im Geschäftsjahr 2022 waren im Konzern durchschnittlich 759 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 642 vollzeit- und 117 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr auf T€ 218 (Vj. T€ 197) und bezieht sich mit T€ 212 (Vj. T€ 190) auf Abschlussprüfungsleistungen und mit T€ 6 (Vj. T€ 7) auf andere Bestätigungsleistungen.

Geschäftsführer des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr ist Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender).

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

Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 6.840 (Vj. T€ 7.011) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2022 Pensionszahlungen von T€ 485 (Vj. T€ 445) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2022 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 3 (Vj. T€ 3).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 68.129.459,82 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 59.800.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 12.619,82 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 30. April 2023

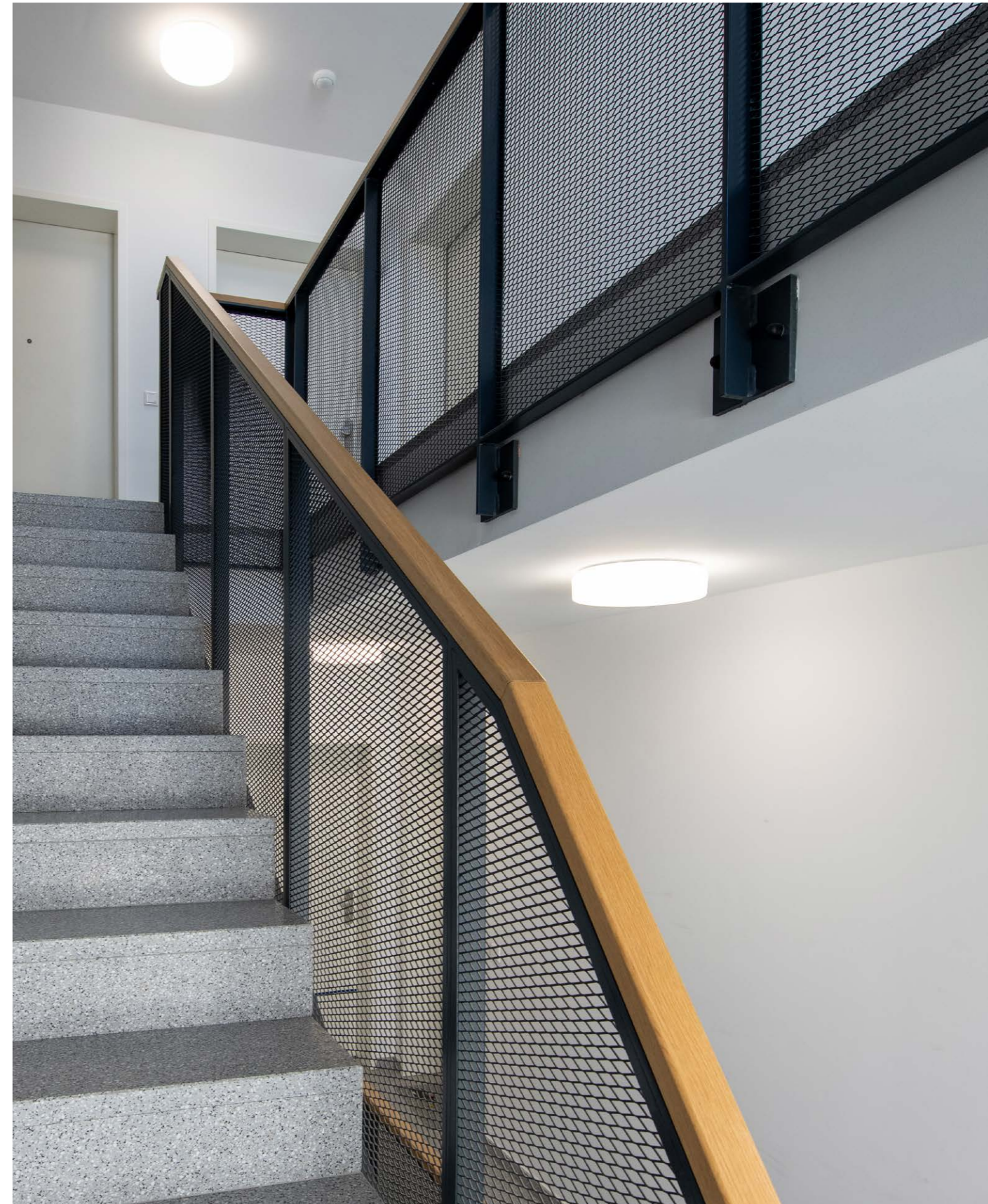
ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Treppenaufgang Neubau

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS zum Konzernabschluss 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2022
	Stand 01.01.2022	Zugang	Zugang aus der Equity- Bewertung	Abgang	Umbuchung (+)(-)	
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	10.378.672,05	900.830,34	0,00	20.905,38	0,00	11.258.597,01
2. Geleistete Anzahlungen	504.095,58	152.465,23	0,00	0,00	0,00	656.560,81
	10.882.767,63	1.053.295,57	0,00	20.905,38	0,00	11.915.157,82
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.787.266.442,46	4.685.418,45	0,00	204.048,04	65.104.636,71	3.856.852.449,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	448.616.271,65	11,16	0,00	400.144,38	-421.982,68	447.794.155,75
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	36.607.571,86	13.484.776,52	0,00	0,00	-11.391.600,62	38.700.747,76
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,68	0,00	0,00	0,00	0,00	371.680,68
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.534.739,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.534.739,28
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.758.847,63	163.933,01	0,00	0,00	0,00	11.922.780,64
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.064.122,37	1.561.985,65	0,00	815.718,92	281.857,59	34.092.246,69
8. Anlagen im Bau	309.773.580,11	131.820.777,35	0,00	0,00	-51.508.851,23	390.085.506,23
9. Bauvorbereitungskosten	7.692.337,50	4.894.547,85	0,00	313.746,12	-2.064.059,77	10.209.079,46
10. Geleistete Anzahlungen	6.618.366,59	12.381.618,14	0,00	0,00	0,00	18.999.984,73
	4.655.303.960,13	168.993.068,13	0,00	1.733.657,46	0,00	4.822.563.370,80
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	236.568,88	0,00	0,00	0,00	0,00	236.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.000.000,00	14.500.000,00	0,00	0,00	0,00	27.500.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	7.985.805,29	0,00	31.277,47	0,00	0,00	8.017.082,76
4. Beteiligungen	1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	423.647,42	0,00	0,00	31.820,05	0,00	391.827,37
	29.752.614,71	14.500.000,00	31.277,47	31.820,05	0,00	44.252.072,13
Anlagevermögen	4.695.939.342,47	184.546.363,70	31.277,47	1.786.382,89	0,00	4.878.730.600,75

	Abschreibungen				Buchwert		
	Stand 01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
	9.782.943,17	272.255,29	20.905,38	0,00	10.034.293,08	1.224.303,93	595.728,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	656.560,81	504.095,58
	9.782.943,17	272.255,29	20.905,38	0,00	10.034.293,08	1.880.864,74	1.099.824,46
II. Sachanlagen							
	1.622.397.827,07	62.373.445,73	36.033,01	0,53	1.684.735.240,32	2.172.117.209,26	2.164.868.615,39
	306.979.074,52	8.264.323,23	377.999,66	-0,26	314.865.397,83	132.928.757,92	141.637.197,13
	3.122.707,50	0,00	0,00	-0,27	3.122.707,23	35.578.040,53	33.484.864,36
	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	371.680,39	371.680,39
	9.016.260,28	360.005,00	0,00	0,00	9.376.265,28	4.158.474,00	4.518.479,00
	8.444.914,63	344.904,01	0,00	0,00	8.789.818,64	3.132.962,00	3.313.933,00
	25.901.095,34	2.362.594,24	804.865,92	0,00	27.458.823,66	6.633.423,03	7.163.027,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	390.085.506,23	309.773.580,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.209.079,46	7.692.337,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.999.984,73	6.618.366,59
	1.975.861.879,63	73.705.272,21	1.218.898,59	0,00	2.048.348.253,25	2.774.215.117,55	2.679.442.080,50
III. Finanzanlagen							
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.568,88	236.568,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.500.000,00	13.000.000,00
	6.766.137,84	71.388,68	0,00	0,00	6.837.526,52	1.179.556,24	1.219.667,45
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12	1.386.593,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00	6.720.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	391.827,37	423.647,42
	6.766.137,84	71.388,68	0,00	0,00	6.837.526,52	37.414.545,61	22.986.476,87
	1.992.410.960,64	74.048.916,18	1.239.803,97	0,00	2.065.220.072,85	2.813.510.527,90	2.703.528.381,83

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum Konzernabschluss 31.12.2022

VERBINDLICHKEITEN (in Klammern jeweils Vorjahr)	SUMME DER VERBINDLICHKEITEN €	RESTLAUFZEIT		
		≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	927.051.590,02 (942.581.786,17)	57.389.314,72 (55.723.202,25)	869.662.275,30 (886.858.583,92)	660.995.417,47 (676.705.593,99)
gegenüber anderen Kreditgebern	501.469.151,98 (505.292.456,36)	14.204.794,51 (14.322.906,79)	487.264.357,47 (490.969.549,57)	439.778.166,18 (444.148.081,96)
Erhaltene Anzahlungen	139.161.785,80 (136.017.602,20)	139.161.785,80 (136.017.602,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	9.159.334,15 (8.992.855,21)	9.159.334,15 (8.992.855,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	59.535,70 (55.073,20)	59.535,70 (55.073,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	64.153.824,55 (67.276.185,36)	64.153.824,55 (67.276.185,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	55.195,47 (54.117,43)	55.195,47 (54.117,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.468,78 (19.580,65)	24.468,78 (19.580,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	7.046.779,06 (6.609.269,93)	7.046.779,06 (6.609.269,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.648.181.665,51 (1.666.898.926,51)	291.255.032,74 (289.070.793,02)	1.356.926.632,77 (1.377.828.133,49)	1.100.773.583,65 (1.120.853.675,95)

KONZERNANHANG

KONSOLIDIERUNGSKREIS zum Konzernabschluss 31.12.2022

NAME UND SITZ		Höhe des	Eigen-	Ergebnis	Stichtag der	Anteilseigner
		Anteils am Kapital %	kapital T€	des letzten Geschäfts- jahres T€	vorliegen- den Infor- mation	
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	86,83	87.305	8.513	31.12.2022	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (*)	1)	96,80	105.545	39.214	31.12.2022	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	92,09	27.542	3.488	31.12.2022	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	98,81	135.994	776	31.12.2022	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	10	359	31.12.2022	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-3.059	-75	31.12.2022	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (*)	1)	100,00	25	-470	31.12.2022	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	26	637	31.12.2022	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	4.000	260	31.12.2022	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	25	36	31.12.2022	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	11	-7	31.12.2022	ABG
ABG Krifteler Wäldchen GmbH, Frankfurt am Main (vormals ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main)		100,00	-11	-26	31.12.2022	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	19	-4	31.12.2022	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main		100,00	14	2	31.12.2022	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		89,00	-571	-126	31.12.2022	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	578	62	31.12.2021	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	436	-100	31.12.2021	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.020	-13	31.12.2022	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main		50,00	14	0	31.12.2021	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH, Wiesbaden	2)	50,00	-5	17	31.12.2021	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	284	-2	31.12.2022	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen						
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	759	276	31.12.2021	ABG
Garagen- Bau- und Betriebs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.039	39	31.12.2021	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 mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalpiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzern-

lagebericht 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 in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

lichen 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

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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem

Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten

Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 2. Juni 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Gerd Kreuzburg)	(Johannes Kaiser)
Wirtschaftsprüfer	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
unternehmenskommunikation@abg.de

KONZEPTION, GESTALTUNG

[pict kommunikationsdesign / www.pict.de](http://pict.kommunikationsdesign.de)

TEXT

Andreas Mauritz / www.mauritz-pr.de
Christopher Sparkes / ABG

FOTOGRAFIE

AdobeStock: Compliance_AdobeStock_476558953, S. 43
ABGnova / Andreas Bierich: S. 33, S. 36/37
ABGnova / Michael Fabos: S. 110/111
Brigitte Feik: S. 28
Markus Goetzke: S. 41 (rechts)
Main Werk Architekten: S. 18–19 (Renderings)
Andreas Mauritz: S. 22–27, S. 35
Jochen Müller: Titel, S. 13–17, S. 31, S. 38, S. 59, S. 63,
S. 82/83, S. 89, S. 127
Alexander Noller: S. 28, S. 41 (links)
Ralf Pelkmann: S. 6, S. 34
Pietro Sutera: S. 4

