



**Geschäftsbericht**

**2024**

# Geschäftsbericht

# 2024

KENNZAHLEN 2020 – 2024	2024	2023	2022	2021	2020
Wohnungen (Anzahl)	54.917	54.638	54.122	53.870	53.563
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	943	942	942	940	936
Parkplätze (Anzahl)	36.925	36.460	35.964	36.026	35.603
Mitarbeiter (Anzahl)	774	761	759	760	782
Instandhaltung (TEUR)	145.573	144.114	135.013	121.323	121.780
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	261.462	128.317	168.993	139.716	197.810
Anlagevermögen (TEUR)	3.071.616	2.878.747	2.813.511	2.703.528	2.641.150
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.466.666	1.344.003	1.376.142	1.397.497	1.423.843
EBITDA (Mio EUR)	217	202	199	196	193
Bilanzsumme (TEUR)	3.481.423	3.256.743	3.138.008	3.072.536	3.025.989
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	95.774	83.245	78.571	76.573	73.814
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	42,7	43,0	42,3	40,9	39,3
Umsatzerlöse (TEUR)	593.818	566.147	549.623	514.832	527.918



## Geschäftsbericht

3	Kennzahlen
6	Vorwort der Geschäftsführung
10	Konzern in Zahlen
12	Das Geschäftsjahr
16	Nachhaltigkeit
20	Grün- und Außenanlagen
22	Auf einen Blick
24	Compliance

## Zahlen / Daten / Fakten

<b>26</b>	<b>Einzelabschluss</b>
28	Lagebericht
42	Jahresabschluss
42	Bilanz
44	Gewinn- und Verlustrechnung
46	Anhang
66	Bestätigungsvermerk
70	Bericht des Aufsichtsrates
<b>72</b>	<b>Konzernabschluss</b>
74	Konzernlagebericht
88	Konzern-Jahresabschluss
88	Konzernbilanz
90	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
91	Konzern-Kapitalflussrechnung
94	Konzern-Eigenkapitalpiegel
96	Konzernanhang
114	Konzern-Bestätigungsvermerk

# Die Zukunft erfolgreich gestalten



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

**Frankfurt ist eine der dynamischsten Städte Deutschlands: Wirtschaftszentrum, Finanzmetropole, Universitätsstadt und internationaler Verkehrsknotenpunkt. Diese Attraktivität führt zu stetigem Zuzug und damit zu wachsendem Druck auf den Wohnungsmarkt. Um breite Bevölkerungsschichten in Frankfurt und der Region mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können, investieren wir als Wirtschaftsunternehmen mit sozialem Auftrag kontinuierlich und in hohem Maße in den Wohnungsneubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestandsimmobilien. Wirtschaftlich nachhaltiges Handeln ist die Voraussetzung dafür und eine Investition in eine lebenswerte Zukunft.**

Die Herausforderungen für den Wohnungsneubau waren im Jahr 2024 dieselben wie in den Jahren 2023 und 2022. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie fehlende KfW-Fördermittel haben in Summe dazu beigetragen, dass sich bei neuen Wohnungsbauprojekten im freifinanzierten Bereich Nettokaltmieten deutlich jenseits der 20 Euro pro Quadratmeter ergeben, die man kaum noch als bezahlbar darstellen kann.

## Auf dem Weg

Wir haben in 2024 dennoch eine ganze Reihe von Projekten auf den Weg gebracht, die wir dann umsetzen, wenn es die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hoffentlich bald wieder zulassen. Große Projekte wurden so weit vorangetrieben, dass Planungsrecht geschaffen und dann zeitnah mit Neubaumaßnahmen begonnen werden kann. Bei der Förderkulisse gibt es Lichtblicke auf kommunaler, Landes- und Bundesebene. Um der hohen Wohnungsnachfrage zu begegnen, planen wir mit einem Investitionsvolumen von rund 2,1 Milliarden Euro für die Jahre 2025 bis 2029. Damit möchten wir über 4.000 Wohnungen realisieren sowie Gebäudeoptimierungen, die der Energieeffizienz, dem Klimaschutz und der Wohnqualität dienen. In all unseren Quartiersentwicklungen denken wir auch an die Infrastruktur: Wir schaffen Räume für Kitas, Nahversorgung, Stadtteilzentren. Wir wollen nicht nur Wohnungen bauen, sondern lebenswerte und sozial durchmischte Quartiere gestalten.

Mit dem Ziel, Energieverbräuche dauerhaft zu senken und Wohnqualität zu erhöhen, setzen wir den Passivhausstandard im großen Maßstab um. Rund 5.000 Wohnungen haben wir bis heute bereits in diesem, vergleichbaren oder sogar höheren Standards realisiert. Gebäude so zu errichten oder zu sanieren, dass sie kaum Heizwärme benötigen, war und ist ein zentraler Baustein unserer Strategie, um Ressourcen zu schonen und die Heizkosten, die sogenannte „zweite Miete“, für Mieter:innen möglichst gering zu halten. Jede Kilowattstunde, die nicht verbraucht wird, ist eine Gute.

## Gemeinsam erfolgreich

Um die Nutzung von Erneuerbaren Energien in den Liegenschaften des ABG-Konzerns voranzutreiben, arbeiten wir erfolgreich mit unserem Partner Mainova zusammen. Im Bereich der Solarenergie konnten wir unser jährliches Ziel für den Ausbau der Photovoltaik-Anlagen auf unseren Dächern sogar übertreffen. Im zukünftigen Klimaschutzquartier Hilgenfeld wurden im September 2024 die Bohrungen für die Nutzung von Geothermie abgeschlossen. Auch mit Blick auf den Ausbau des Fernwärmenetzes sind wir in enger Abstimmung, um die Stadt Frankfurt effektiv bei der Erreichung der Klimaziele zu unterstützen. Darüber hinaus tragen wir mit unserer gemeinsamen Beteiligung an book-n-drive dazu bei, durch Carsharing den Anteil der PKWs in den innerstädtischen Wohngebieten zu reduzieren.

Die Außenanlagen in unserem Bestand leisten mit einer Gesamtfläche von 2,8 Millionen Quadratmetern einen wesentlichen Beitrag dafür, dass sich unsere Mieter:innen in ihrem Quartier wohlfühlen. Über 70 Prozent davon sind Grünflächen mit insgesamt etwa 22.000 Bäumen. Darüber hinaus sind bereits rund 85.000 Quadratmeter Fläche auf unseren Dächern begrünt und tragen dazu bei, dass unter anderem extreme Temperaturen und die Folgen von Starkregen verringert werden.

Das Vertrauen in die ABG spielt in allen Geschäftsbereichen eine ganz zentrale Rolle für uns. Daher haben wir unsere auf Integrität, Fairness und Transparenz gegründete Compliance-Kultur im Geschäftsjahr 2024 mit zielgerichteten Maßnahmen weiter gefestigt.

Dies und vieles mehr haben wir in 2024 mit den hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des ABG-Konzerns vorangetrieben. Damit stehen wir trotz des schwierigen Marktumfeldes für Kontinuität und Arbeitsplatzsicherheit. Gemeinsam mit ihnen sowie unseren Geschäftspartnern und den Institutionen der Stadt Frankfurt möchten wir Ideen und Lösungen zum Wohl der Stadt und der Region entwickeln. Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2024 mit einem Konzernjahresüberschuss von 95,8 Millionen Euro trägt dazu bei, dass wir diese Ziele auch für die nächsten Generationen verwirklichen können.

Unser Dank gilt allen, die die ABG auf diesem Weg unterstützen.



Frank Junker  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
ABG FRANKFURT HOLDING



Daniela Matha  
Geschäftsführung



Altenhainer Straße mit Carsharing

# 2025 – 2029

## Investitionsvolumen (€)

### 2,1 Mrd.

### 3,5 Mrd.

Bilanzsumme (€)



### 95,8 Mio.

Jahresüberschuss (€)



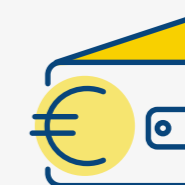
### 594 Mio.

Umsatzerlöse (€)



### 3.072 Mio.

Anlagevermögen (€)



### 146 Mio.

Instandhaltung (€)



### 217 Mio.

EBITDA (€)



### 42,7 %

Eigenkapitalquote



## 2024

### 54.917

Wohnungen



### 36.925

Garagen- und Kfz-Stellplätze



### 943

Gewerbliche Einheiten



### 774

Mitarbeiter:innen  
plus 15 Azubis





In 2024 fertiggestellt: Das Bauprojekt „Kantapfel-/Goldpeppingstraße“

## Das Geschäftsjahr der ABG im Überblick

Die ABG konnte den eigenen Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2024 um 279 Wohnungen auf 54.917 steigern. Die Hoffnungen, dass sich schon im Jahr 2024 Besserungen auf dem Immobilienmarkt abzeichnen würden, bestätigten sich jedoch nicht. Die Baupreise für Wohngebäude blieben nach wie vor hoch und somit war es für die gesamte Wohnungswirtschaft in Bezug auf Neubauinvestitionen ein insgesamt schwieriges Geschäftsjahr. Die im Jahr 2022 von der Bundesregierung gestrichene KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude wirkte sich, wie bereits im Vorjahr, auch in 2024 auf die Umsetzung von Neubaumaßnahmen der ABG aus. Neubauvorhaben konnten nicht wie ursprünglich geplant realisiert werden.

Dennoch hat die ABG bereits laufende Neubauprojekte erfolgreich vorangetrieben, so dass auch in den Jahren 2025 und 2026 neue Wohnungen im geförderten und freifinanzierten Bereich angeboten werden können. Gleichzeitig wurden wie in den vergangenen Jahren umfangreiche Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 145,6 Mio. (Vorjahr € 144,1 Mio.) in den Bestand investiert, um energetische Modernisierungen umzusetzen und den Ansprüchen der Mieter:innen in Bezug auf Wohnkomfort und Optimierungen des Wohnumfelds gerecht zu werden.

Mit einem Konzernjahresüberschuss von 95,8 Millionen Euro hat die ABG das Geschäftsjahr 2024 erfolgreich abgeschlossen. Die Umsatzerlöse sind um € 27,7 Mio. auf € 593,8 Mio. gestiegen (2023: € 566 Mio.). Insgesamt konnte sowohl die Eigenkapitalrentabilität als auch die Umsatzrentabilität gesteigert werden. Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2024 erstmals auf über drei Milliarden Euro erhöht. Bei einer Bilanzsumme von € 3,5 Milliarden Euro liegt die Eigenkapitalquote von 42,7 Prozent weiterhin auf hohem Niveau. Diese Zahlen bilden die Grundlage für das für die Jahre 2025 bis 2029 geplante Investitionsvolumen von rund € 2,1 Mrd. Euro für Neubauten, Baurägermaßnahmen, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Im Geschäftsjahr 2024 waren 774 Arbeitnehmer:innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 756) sowie 15 Mitarbeiter:innen in Ausbildung.

**Mit einem Konzernjahresüberschuss von 95,8 Millionen Euro hat die ABG das Geschäftsjahr 2024 erfolgreich abgeschlossen.**



# Wohnraum für heute und morgen

Im Geschäftsjahr 2024 ist der Wohnungsbestand des ABG-Konzerns um 279 Wohnungen auf 54.917 gewachsen.

Bis 2026 werden voraussichtlich bis zu 800 weitere Neubauwohnungen fertiggestellt, die in 2024 im Bau waren. Davon werden rund 50 Prozent in den Förderwegen 1 und 2 gefördert. Die neuen Wohnungen werden in Frankfurt beispielsweise in der Platensiedlung, an der Sandelmühle, am Rebstock oder an der Steinbacher Hohl realisiert. Ein neues Zuhause für etwa 2.400 Menschen.

Auch in der Region ist die ABG kontinuierlich aktiv. In Neu-Isenburg wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 126 neue Mietwohnungen in den Bestand übernommen.

Ein **Videoportrait** der neuen Platensiedlung finden Sie auf unserer Website:



**Weitere Bauprojekte** der ABG:



Wie im Rebstock sind auf weiteren Baustellen in Frankfurt viele neue ABG-Wohnungen im Bau.

# Potenziale für Solarenergie erschließen



Die 60 Solarmodule der PV-Anlage in der Ludwig-Landmann-Straße können pro Jahr rund 26.900 Kilowattstunden Sonnenstrom produzieren.

Die ABG hat sich zum Ziel gesetzt, in Zusammenarbeit mit dem Energieversorger Mainova durch den Ausbau der Photovoltaik-Anlagen jährlich eine zusätzliche Leistung von bis zu 1,5 Megawatt (peak) auf den Dachflächen des ABG-Gebäudeportfolios zu installieren. Im Jahr 2024 wurde dieses Ziel sogar übertroffen. Die Leistung konnte insgesamt um knapp 2,2 Megawatt (peak) auf rund 10,9 MWp ausgebaut werden, was eine jährliche Solarstromgewinnung in Höhe von etwa 10 Gigawattstunden ermöglicht. Damit werden auf den Dächern der ABG jährlich 5.776 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden<sup>1</sup>.

Mit gut 1,4 MWp macht der Zubau für Mieterstrom fast zwei Drittel des gesamten Zubaus in 2024 aus. Im Mieterstrommodell können Haushalte ihren Strombedarf klimafreundlich decken. Möglich macht das die Kombination von Solarstrom direkt vom Hausdach mit grünem Strom aus dem öffentlichen Netz, wenn der Sonnenstrom mal nicht ausreicht.

Einen Beitrag dazu leistet seit Ende 2024 erstmals auch eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses im Frankfurter Westen. Dies erforderte besondere Lösungen. Bei der Installation setzten die Unternehmen gemeinsam die Vorgaben des Denkmalamtes um und verwendeten zudem eine spezielle Leichtbau-Unterkonstruktion. Dieses Vorgehen ermöglicht künftig weitere Projekte, bei denen die Gebäudestatik die Installation einer PV-Anlage bisher verhinderte. Ein Beispiel dafür, wie beide Unternehmen ihre Kernkompetenzen in den Bereichen Gebäude und Energie bündeln und damit die Energiewende in Frankfurt vorantreiben.

<sup>1</sup> Berechnung gemäß GEG 2024, Anlage 9



Auch auf Parkgaragen in der Frankfurter Innenstadt haben ABG und Mainova im Jahr 2024 gemeinsam die Installation zusätzlicher PV-Anlagen realisiert.

# Jeder Baum ist ein Invest in die Zukunft

**Als ABG haben wir auch eine Verantwortung für das Stadtgrün. Auf den Grundstücken der ABG stehen rund 22.000 Bäume.**

Zunehmend heiße Sommer mit langen Trockenperioden und einzelnen Starkregenereignissen machen Bäumen stark zu schaffen. Weil sie nicht mehr vital und damit nicht mehr stand- und bruchsicher sind, müssen jedes Jahr Bäume gefällt werden. Ein kleiner Teil muss weichen, weil an dessen Stelle etwas Neues gebaut wird. Für jeden gefällten Baum wird grundsätzlich ein neuer gepflanzt.

Zusätzlich zu den rund 250 Neupflanzungen, mit denen Fällungen ausgeglichen werden, erhöht das für die Grünanlagen der ABG verantwortliche Team deshalb den Baumbestand mit Neupflanzungen – im Jahr 2024 waren es ca. 300 Stück. „Natürlich kann ein junger Baum einen Altbaum nicht sofort ersetzen, deshalb sind die Nachpflanzungen eine Investition in die Zukunft“, sagt Thomas Weidert, Landschaftsarchitekt und Diplom-Ingenieur, der das für die Grün- und Außenanlagen verantwortliche Team aus Biolog:innen und Ingenieuren bei der ABG leitet. Bei der Auswahl der Bäume wird auf Artenvielfalt geachtet und darauf, dass diese möglichst klimaresistent sind. „Unter den rund 300 Bäumen, die wir im Jahr 2024 gepflanzt haben, sind 28 verschiedene Arten mit insgesamt 39 Sorten“, erklärt Teammitglied Anna Roth.



Team Grün: Sabine Kohlmann, Tino Schulz

## Ökosystemleistung erhöhen

Das Ziel ist, mit Nachpflanzungen die Ökosystemleistung der Bäume im Bestand der ABG insgesamt zu erhöhen. Damit wird unter anderem bezeichnet, wieviel CO<sub>2</sub> die Bäume binden und wie groß ihre Kühlleistung ist. Auch die Biodiversität soll erhalten bleiben. Manche der kranken Bäume werden deshalb nicht komplett gefällt, sondern nur stark zurückgeschnitten und bieten so Vögeln und Insekten noch einen Lebensraum. „So ein ‚Restbaum‘ sieht nicht mehr ganz so schön aus. Deshalb sollen diese Bäume in Zukunft ein Schild bekommen mit dem Hinweis, dass dies ein ‚Habitatbaum‘ ist“, erklärt Biologin Sabine Kohlmann.

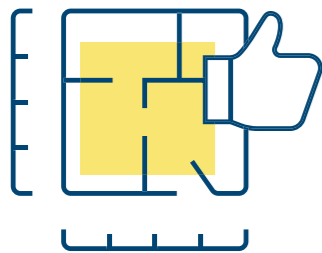
## Blumenwiesen für Artenvielfalt

Blumenwiesen bieten Bienen, Hummeln und nützlichen Insekten wie zum Beispiel Marienkäfern und Wildbienen mit Kräutern und Blüten wichtige Nährstoffe. Damit tragen sie zu einem gesunden, ökologischen Gleichgewicht bei. Seit 2024 sind die ersten Projekte bei der ABG in der Planungs- und Umsetzungsphase. Diese Wiesenflächen unterliegen nicht dem üblichen Pflegezyklus, damit sich hier eine besonders artenreiche Zusammensetzung von Gräsern und Blütenpflanzen bilden kann. Da die Blumenwiesen in sonnigen Lagen am besten gedeihen und eine geringe Belastbarkeit haben, sind nur bestimmte Flächen geeignet, die wir mit Schildern kennzeichnen und bei Bedarf mit Holzzäunen schützen.



Von links: Sabine Kohlmann, Thomas Weidert und Anna Roth kümmern sich um die Baumpflanzungen der ABG.

# Kurz & gut



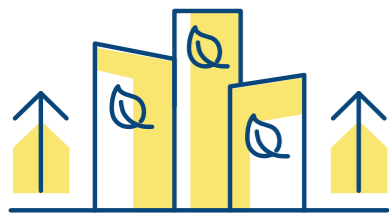
## 9,20 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2024 für unsere freifinanzierten Wohnungen in Frankfurt und der Region.



## 14 Jahre

Ist die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit im ABG-Konzern. Die jährliche Fluktuation liegt bei rund fünf Prozent.



## 1.000.000.000+

Über eine Milliarde Euro hat die ABG seit 2017 in die Instandhaltung ihres Immobilienbestands investiert.



## 25 %

Bis Ende 2024 konnte durch die Partnerschaft mit der Telekom bereits rund ein Viertel unserer Liegenschaften, die insgesamt über 55.000 Wohnungen umfassen, an das schnelle Glasfasernetz angeschlossen werden.



## 2024

Im Juli 2024 ging die neue ABGWebsite online, komplett überarbeitet, um die Bedienung zu erleichtern, Services zu optimieren und den Zugang zu Informationen und Dienstleistungen übersichtlich zu gestalten. Unterstützt von vielen ABG-Mitarbeiter:innen wurde das Bildkonzept im neuen Layout umgesetzt.



## 161 Erdwärmesonden

in 120 Metern Tiefe und rund 10.000 Meter Leitungen werden die Bewohner:innen unseres zukünftigen Klimaschutzquarties Hilgenfeld umweltfreundlich mit Wärme versorgen. Im September 2024 wurden die Geothermiebohrungen der Mainova dafür abgeschlossen.

# Integrität, Fairness und Transparenz



Die ABG FRANKFURT HOLDING hat ihre auf Integrität, Fairness und Transparenz gegründete Compliance-Kultur im Geschäftsjahr 2024 mit zielgerichteten Maßnahmen weiter gefestigt.

## Governance-Architektur & Compliance-Organisation

Unsere Governance-Architektur orientiert sich am Three-Lines-of-Defense-Modell. In diesem Rahmenwerk der internen Unternehmenskontrolle sind die Verantwortlichkeiten in drei Linien aufgeteilt, um Risiken zu identifizieren, zu minimieren und zu überwachen. Die erste Linie sind die operativen Fachbereiche, die für die täglichen Abläufe zuständig sind und Compliance-Maßnahmen umsetzen. Die zweite Linie besteht aus Compliance, Risikomanagement, Controlling und Internes Kontrollsystem. Diese unterstützen die erste Linie, implementieren und überwachen Kontrollmaßnahmen. Die dritte Linie besteht

aus der Internen Revision, welche die Wirksamkeit der ersten und zweiten Linie unabhängig überwacht. Sämtliche Linien sind klar voneinander abgegrenzt und dennoch miteinander verzahnt.

Der Compliance-Officer berichtet direkt an die Geschäftsführung; ein bereichsübergreifendes Compliance-Komitee unterstützt ihn bei der Weiterentwicklung des Compliance-Management-System. Ende 2024 wurde eine integrierte Softwareplattform für Governance, Risk & Compliance beauftragt, deren Pilotmodule bereits im Testbetrieb laufen.

## Compliance-Richtlinien

Der erstmals im Mai 2024 veröffentlichte Verhaltenskodex überträgt das Leitbild der ABG in verbindliche Verhaltensgrundsätze – von gesetzestreuem Handeln bis zu respektvollem Miteinander. Er wurde fachbereichsübergreifend erarbeitet und mit einem Vorwort der Geschäftsführung im Unternehmen sowie auf der ABG-Website veröffentlicht.



Unsere im April 2024 aktualisierte Wohnungsvergaberichtlinie konkretisiert ein in Phasen eingeteiltes Vergabeverfahren mit Vier-Augen-Prinzip, lückenloser Dokumentation und einem softwarebasierten Zufallsgenerator. Mit diesem Vergabeverfahren setzen wir unser Ziel einer diskriminierungsfreien, fairen, sozial ausgewogenen und korruptionssicheren Vergabe unseres Wohnraums in Frankfurt und der Region um.

Der im Oktober 2024 eingeführte Geschäftspartner-Kodex bündelt unsere wichtigsten etablierten Grundsätze für ein rechtlich korrektes, verantwortungsbewusstes und integriertes Handeln, die wir als wesentliche Grundlage einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit ansehen. Er verpflichtet alle Liefer- und Dienstleistungsunternehmen zu strikter Gesetzestreue, Achtung der Menschenrechte, Null-Diskriminierung, fairer Entlohnung und wirksamen Anti-Korruptionsmaßnahmen. Bei Verstößen drohen Vertragsbeendigung und Schadensersatz.

## Hinweisgebersystem & Schulungen

Das bereits im Anfang 2023 eingeführte elektronische Hinweisgebersystem verzeichnete im Jahr 2024 297 Meldungen, von denen nur 12 einen möglichen Compliance-Bezug aufwiesen; keine der Hinweise führte zu bestätigten Compliance-Verstößen.

Im Themenschwerpunkt Compliance wurden im Jahr 2024 neben On-Boarding-Formaten konzernweite Präsenzs Schulungen und E-Learning-Seminare ausgerollt. Auf diese folgen im Jahr 2025 verpflichtende regelmäßige Compliance-Seminare für Führungskräfte.

## Ausblick 2025

Die Schwerpunkte im Bereich Compliance bilden u. a. der konzernweite Rollout der GRC-Software (Governance, Risk, Compliance) sowie die Einführung eines digitalen Richtlinienmanagements, um die Aktualität, Zugänglichkeit und Nachverfolgbarkeit sämtlicher Vorgaben sicherzustellen. Ferner soll das Compliance-Management-System entsprechend den Vorgaben der ISO-37301:2021 weiter ausgebaut werden.



Zahlen / Daten / Fakten

**Einzelabschluss**

**2024**

# Lagebericht 2024

## I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist bereits seit 2023 ins Stocken gekommen. Diese Entwicklung setzte sich auch in 2024 fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 sank nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2%, und lag damit nur um 0,3% über dem des Jahres 2019, dem letzten Jahr vor der Corona-Pandemie. Die konjunkturelle Entwicklung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Während die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung um 0,4% zurückging, wurde im Bereich „Information und Kommunikation“ mit +2,5% das größte Wachstum erzielt, im Baugewerbe dagegen der größte Rückgang mit -3,8%.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat nach den Anhebungen seit dem 2. Halbjahr 2022 die Leitzinssätze aufgrund der zuletzt gesunkenen Inflationsrate wieder in mehreren Schritten gesenkt. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 wieder leicht zurückgegangen und lag im Februar 2025 bei +2,3%. Die Wachstumsraten der Baupreissteigerungen im Wohnungsbau haben sich nach weitgehender Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen ebenfalls weiter reduziert, das Preisniveau ist aber weiterhin hoch. Von Ende 2019 bis Ende 2024 haben sich Baupreissteigerungen von etwa 44% ergeben.

### 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 Veränderungsdaten sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2024 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von € 386 Mrd.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen bei unverändert hohen Baupreisen und schlechteren Finanzierungsbedingungen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,6% auf rd. € 555 Mrd. gesunken. Inflationsbereinigt verringerte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr sogar um 3,7%. Besonders betroffen von dem Rückgang ist der Wohnungsbau mit real -5,1%. In den Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2024 laut DIW rund € 308,8 Mrd.

€ 80,3 Mrd. entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau und € 228,5 Mrd. auf Bauleistungen im Bestand, im Jahr zuvor € 86,5 Mrd. € bzw. € 229,2 Mrd. Der öffentliche Bau legte um 4,8% zu und der Wirtschaftsbau ging um 0,2% zurück (€ 81,7 Mrd. bzw. € 164,3 Mrd.). Preisbereinigt war das Bauvolumen im öffentlichen Bau mit +1,5% noch positiv, im Wirtschaftsbau ergab sich ein Minus von 3,3%. Die Entwicklung der Baukonjunktur hat sich insbesondere im Wohnungsbau weiter deutlich verschlechtert und zwar im Neubau stärker als bei Bestandsmaßnahmen. Für das laufende Jahr 2025 wird mit einem weiteren inflationsbereinigten Rückgang aufgrund der schlechteren Finanzierungsbedingungen und der weiterhin hohen Baukosten insbesondere beim Wohnungsneubau gerechnet. Eine Besserung ist wohl erst im Jahr 2026 zu erwarten.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2024 rd. 215.900 Wohnungen genehmigt, was einen deutlichen Rückgang gegenüber 2023 um rd. 43.700 Wohnungen oder rd. -16,8% ergibt. Die Auswirkungen der hohen Baupreise und verschlechterte Finanzierungsbedingungen zeigen sich auch besonders bei den Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude. Hier betrug der Rückgang 19,4% gegenüber dem Jahr 2023. Besonders stark fiel hierbei der Rückgang bei auf Unternehmen entfallende Baugenehmigungen mit -21,6% aus, während bei Baugenehmigungen, die auf Privatpersonen entfallen, ein Rückgang von -15,6% zu verzeichnen war.

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

Allerdings besteht seit Jahren auch ein sogenannter Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Ende 2023 warteten rd. 827.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Ende 2022 waren es noch rd. 885.000 Wohnungen. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs nicht weiter fort. Angesichts der deutlichen Rückgänge bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen dürfte mit einem weiteren Abbau des Bauüberhangs im Jahr 2024 zu rechnen sein.

### Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes trotz einer geringeren Zahl an Geburten und einer gestiegenen Sterbefallzahl um 0,1 Mio. Menschen zugenommen und liegt damit bei rund 83,6 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. In diesem Jahr lag der Wanderungssaldo wieder

auf dem durchschnittlichen Niveau der Jahre 2016 bis 2019 und war damit wieder deutlich geringer als im Jahr 2023.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum Jahresende 2024 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 776.843 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einer Zunahme von 6.677 Personen gegenüber dem Jahresende 2023. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main lag Ende 2024 bei rd. 424.700. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,8 Personen, rund 54% der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte.

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

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen, 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 2025 bis 2029 von rund € 1,8 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 leicht steigender Spitzenmieten eine deutliche Verringerung des Flächenumsatzes ergeben. Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. 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. 24%, 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 3.900 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Aktuelle und künftige Energiepreisstörungen werden durch die niedrigeren Primärenergiebedarfe abgemildert, die Mieter profitieren durch niedrigere Heizkosten.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2024 ist gegenüber dem Vorjahr um 81 auf 506 gestiegen (insbesondere durch Übernahmen von Personal der Tochtergesellschaften). Am 31. Dezember 2024 waren 516 Arbeitnehmer:innen beschäftigt (Vorjahr 429). In Ausbildung befinden sich zurzeit 13 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 2024 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand umfasst 25.097 Wohnungen (davon 5.847 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.660.616 m<sup>2</sup>, 283 gewerbliche und 568 sonstige Objekte, 42 soziale Einrichtungen sowie 8.234 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 29.820 Wohnungen, 22.239 Garagen und Abstellplätzen, 533 gewerblich genutzten Objekten sowie 85 sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 126 Neubauwohnungen schlüsselfertig erworben. Demgegenüber wurden vier Einfamilienreihenhäuser veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2024 auf 1.103 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 4,4% (Vorjahr 4,6%).

Am 31. Dezember 2024 standen 164 Wohnungen mit 10.326 m<sup>2</sup> leer, davon 37 Wohnungen vermietungsbedingt und 127 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 0,2% (Vorjahr 1,0%) und einer technischen Leerstandsquote von 0,5% (Vorjahr 0,7%) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet sanken die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 5.281 im Vorjahr auf T€ 4.346 im Geschäftsjahr 2024. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, verringerte sich der Anteil von 2,7% im Vorjahr auf 2,1% im Jahr 2024.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Wertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 596 (Vorjahr T€ 999). Der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 260 auf T€ 1.231 ebenfalls gesunken.

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 € 59,3 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. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden € 231,8 Mio. in Sachanlagen investiert. Dabei konnten u. a. 126 Neubauwohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 288 Kfz-Stellplätze fertiggestellt und in die Vermietung übernommen werden.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,5 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 3.000 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:

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.268.770	87,2	2.037.644	87,0
Umlaufvermögen	330.216	12,7	300.421	12,8
Rechnungsabgrenzungsposten	3.922	0,1	3.853	0,2
	<b>2.602.908</b>	<b>100,0</b>	<b>2.341.918</b>	<b>100,0</b>

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 1.243,3 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 63,1 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 2,6 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 47,8% (Vorjahr 50,4%).

Das Anlagevermögen ist zu 55,1% (Vorjahr 58,3%) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 95,4% (Vorjahr 95,8%).

## 5. Finanzlage

	2024 T €	2023 T €
Jahresüberschuss	74.166	64.619
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	41.266	39.303
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.222	18.204
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-952	-709
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.180	-56.263
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.766	29.066
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.598	-1.112
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	10.933	11.590
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-252	-336
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-39.946	-40.923
Ertragsteueraufwand	25.895	23.351
Ertragsteuerzahlungen (-)/Ertragsteuererstattungen (saldiert)	-6.399	-21.337
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>91.477</b>	<b>65.453</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.057	428
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-229.921	-93.484
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-527	-119
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	10.052	834
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50.425	-38.850
Erhaltene Zinsen	8.976	6.036
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	41.884	39.308
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	-881	-470
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-216.785</b>	<b>-86.317</b>
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-11.064	-8.317
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	187.285	29.848
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-33.862	-33.649
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	31.068	10.191
Erhaltene Zuschüsse	31.438	8.355
Gezahlte Zinsen (-)	-19.886	-16.463
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>184.868</b>	<b>-10.146</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	59.560	-31.010
Finanzmittelbestand am 1. Januar	65.299	96.309
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember<sup>1</sup></b>	<b>124.859</b>	<b>65.299</b>

<sup>1</sup> In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 20,9 Mio.; Vorjahr: € 25,3 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 104,0 Mio.; Vorjahr: € 40,0 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war im Jahr 2024 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 24. September 2024 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

## 6. Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen insgesamt um € 22,6 Mio. auf € 308,1 Mio. Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit, auf den 88,2% des Gesamtbetrages entfallen, erhöhten sich die Umsatzerlöse um € 16,2 Mio. auf € 271,6 Mio. Der Anstieg entfällt im Wesentlichen auf höhere Grundmieten, die insbesondere aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten deutlich angestiegen sind (+ € 9,4 Mio.). Auch die Erlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Saalbauten entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr positiv (+ € 2,3 Mio.). Im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten ergab sich ein Anstieg der abgerechneten Kosten in Höhe von € 3,7 Mio.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2024 wie bereits schon im Vorjahr keine Erlöse erwirtschaftet. Zurzeit befinden sich vier Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung und andere Leistungen für verbundene Unternehmen) stiegen die Umsatzerlöse um € 6,4 Mio. auf € 36,5 Mio. Der Anstieg entfällt überwiegend auf Erträge aus Architekten- und Ingenieurleistungen und ist auf den Wechsel der Mitarbeiter von der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft zur ABG zurückzuführen.

Nach Abzug der insgesamt deutlich um € 13,4 Mio. gestiegenen Aufwendungen wurde ein Betriebsergebnis von € 70,8 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 13,4 Mio. verbessert hat. Der deutliche Anstieg der Aufwendungen entfällt mit + € 10,1 Mio. vor allem auf den Personalaufwand, während die Instandhaltungsaufwendungen um € 4,2 Mio. gesunken sind und zur Verbesserung des Betriebsergebnisses beigetragen haben.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,4 Mio. auf € 29,3 Mio. verringert. Der Rückgang ist bei gleichzeitig gestiegenen Zinserträgen (+ € 1,8 Mio.) insbesondere auf höhere Zinsaufwendungen (+ € 2,3 Mio.) aufgrund der Aufnahme langfristiger Darlehen zurückzuführen.

Insgesamt stieg das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr um € 11,9 Mio. Nach Abzug der um € 2,5 Mio. höheren Ertragsteuerbelastung verbesserte sich der Jahresüberschuss um € 9,5 Mio. auf € 74,2 Mio.

Im Vergleich zur Prognose (€ 54,3 Mio.) haben sich insbesondere höhere Umsatzerlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Bürgerhäuser und geringere Erlösschmälerungen wegen Leerstand, geringere Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit (vor allem geringere Instandhaltungsaufwendungen und geringere Erbbauzinsen) sowie höhere Erträge aus Gewinnabführungen und höhere sonstige betriebliche Erträge (insbesondere höhere Schadenersatzansprüche und Buchgewinne aus Anlagenabgängen) ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 5,6% auf 6,1% und die Umsatzrentabilität von 22,6% auf 24,1% verbessert.

### III. Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat mit einer Frist bis zum 31. August 2025 auf 50% festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2024 57%.

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

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung bleibt es bei einer Zielgröße für den Frauenanteil von 20%, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der festgelegten Erreichungsfrist (31. Dezember 2024) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2024 30 Personen, davon 10 Frauen (entspricht 33,3%). Die festgelegte Zielgröße von 35% wurde damit nicht ganz 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 2025.

## IV. Ausblick

Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. Es werden für 2025 Umsatzerlöse von € 319,8 Mio. prognostiziert.

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2025 auf € 76,9 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren sind Instandhaltungsaufwendungen auf dem Niveau von rd. € 67 bis 71 Mio. geplant.

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2025 bis 2029 sehen insgesamt ansteigende Jahresüberschüsse ohne Sondereffekte auf dem Niveau von rd. € 50 Mio. bis € 70 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement und den Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen auch Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken wesentlich beitragen.

Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den enormen Energiepreisstörungen werden vor allem die Mietnebenkosten weiter auf hohem Niveau bleiben. Dadurch können höhere Forderungsausfälle und Mietstundungen zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Um dem entgegenzuwirken wurden allerdings die Mietnebenkostenvorauszahlungen der Mieter bereits zu Beginn des Jahres 2023 an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Das aktuell weiterhin hohe Baupreisniveau kann Verzögerungen bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist mit einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei neuen Projekten aufgrund des Baupreisanstiegs zu rechnen, da die Förderbedingungen bislang nicht ausreichend an diese Entwicklung angepasst wurden bzw. bisher bestehende Förderungen teilweise sogar entfallen sind. Dies könnte auch dazu führen, dass Neubauprojekte nicht im geplanten Umfang realisiert werden können.

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

# V. Risiko- und Chancenmanagement

## 1. Risikomanagementsystem

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

Die zentrale Koordination des Risikofrüherkennungssystems erfolgt durch 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 – die Bestandsbewirtschaftung – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Sowohl die Leerstandsquote als auch die Fluktuationsrate 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 2025 und 2026 werden hieraus zurzeit nicht erwartet. Im Bereich der Wohnungsvermietung übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor die Nachfrage das Angebot, so dass in diesem Bereich keine nennenswerten Risiken bestehen bzw. die Chancen die Risiken überwiegen. Die nachhaltige Vermietbarkeit wird durch Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien gesichert. Neubauten werden grundsätzlich im Passivhausstandard errichtet, was bei derzeit allgemein enorm gestiegenen Energiekosten positiv auf die Vermarktungsfähigkeit wirkt. Durch die hohen Energiepreissteigerungen infolge des Krieges in der Ukraine 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 € 944,0 Mio. entfallen € 427,1 Mio. auf Kredite, die durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wurden. Das Zinsänderungsrisiko wird für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2029) 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 2025 bis 2029 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 2025

#### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Matha



# BILANZ

## zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	1.290.768,93	895.532,93
2. Geleistete Anzahlungen	408.865,02	656.954,04
	<b>1.699.633,95</b>	<b>1.552.486,97</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.442.455.891,09	1.383.650.822,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.838.484,30	58.379.308,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.586.789,43	129.577.625,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.173.973,00	1.349.522,00
6. Technische Anlagen	2.511.575,00	2.774.658,70
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.222.612,03	2.673.910,59
8. Anlagen im Bau	126.249.436,96	99.384.024,83
9. Bauvorbereitungskosten	19.478.181,02	11.807.168,71
10. Geleistete Anzahlungen	108.854.850,03	26.168.827,56
	<b>1.906.722.043,25</b>	<b>1.716.116.118,57</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.405.336,36	190.253.297,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	167.255.103,07	120.327.224,25
3. Beteiligungen	2.600.480,93	2.600.480,93
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.000,00	6.720.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	67.690,96	74.820,45
	<b>360.348.611,32</b>	<b>319.975.822,64</b>
	<b>2.268.770.288,52</b>	<b>2.037.644.428,18</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.788.645,08	2.904.172,78
2. Unfertige Leistungen	56.777.271,19	56.251.025,59
3. Andere Vorräte	7.336,05	4.564,73
	<b>65.573.252,32</b>	<b>59.159.763,10</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.230.863,44	1.491.314,11
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	53.075,00	1.071.100,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.323.633,66	11.128.934,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	57.638.284,96	53.734.335,44
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	408.798,84	1.975.102,00
6. Forderungen gegen Gesellschafter	109.308.437,39	44.597.107,37
7. Sonstige Vermögensgegenstände	67.820.797,71	101.964.015,13
	<b>243.783.891,00</b>	<b>215.961.908,05</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>20.858.649,13</b>	<b>25.299.147,31</b>
	<b>330.215.792,45</b>	<b>300.420.818,46</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3.921.927,58</b>	<b>3.852.438,00</b>
	<b>2.602.908.008,55</b>	<b>2.341.917.684,64</b>
<b>TREUHANDVERMÖGEN</b>	<b>34.851.672,67</b>	<b>33.406.699,99</b>

# BILANZ

PASSIVA	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>102.532.230,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>38.016.269,31</b>	<b>38.016.269,31</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	1.006.373.863,49	952.813.863,49
	<b>1.028.555.486,64</b>	<b>974.995.486,64</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<b>74.174.434,20</b>	<b>64.632.035,85</b>
	<b>1.243.278.420,15</b>	<b>1.180.176.021,80</b>
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL</b>	<b>6.730.999,00</b>	<b>6.952.470,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.214.505,00	12.126.385,00
2. Steuerrückstellungen	10.705.111,00	6.585.860,00
3. Sonstige Rückstellungen	52.990.367,54	55.079.081,19
	<b>75.909.983,54</b>	<b>73.791.326,19</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	585.897.723,60	437.742.024,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	358.107.854,54	353.039.622,21
3. Erhaltene Anzahlungen	63.192.098,71	63.040.975,89
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.299.861,04	4.824.026,37
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	1.015.102,87	1.478.452,68
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.345.984,36	24.778.245,61
	<b>41.660.948,27</b>	<b>31.080.724,66</b>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	194.814.188,02	161.123.473,18
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.552,86	23.439,88
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.226.454,86	5.496.082,36
	<b>1.247.929.820,86</b>	<b>1.051.546.342,65</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>29.058.785,00</b>	<b>29.451.524,00</b>
	<b>2.602.908.008,55</b>	<b>2.341.917.684,64</b>
<b>TREUHANDVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>34.851.672,67</b>	<b>33.406.699,99</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2023 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	271.607.928,32	255.438.087,63
b) aus Betreuungstätigkeit	152.994,17	165.499,94
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.331.945,53	29.920.412,39
	<b>308.092.868,02</b>	<b>285.523.999,96</b>
<b>2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	6.410.717,90	9.962.940,02
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	172.315,44	216.037,92
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	14.427.281,99	7.656.264,46
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	139.733.744,22	142.964.766,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.887.500,98	483.666,13
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.962.936,31	8.482.356,31
	<b>154.584.181,51</b>	<b>151.930.788,55</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	34.962.141,06	27.465.355,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	9.604.476,95	6.969.213,68
	<b>44.566.618,01</b>	<b>34.434.568,71</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	41.265.747,18	39.302.890,67
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	17.875.908,69	19.199.625,65
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	252.035,85	336.095,63
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	41.349.359,23	41.803.476,64
<b>11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	4.112.002,92	2.956.476,47
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	4.863.685,80	3.079.795,36
<b>13. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	1.403.831,01	880.694,08
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	19.908.513,01	17.626.000,33
<b>15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	25.895.183,95	23.350.622,72
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>74.180.283,79</b>	<b>64.809.895,75</b>
<b>17. Sonstige Steuern</b>	14.333,44	190.479,72
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>74.165.950,35</b>	<b>64.619.416,03</b>
<b>19. Gewinnvortrag</b>	8.483,85	12.619,82
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>74.174.434,20</b>	<b>64.632.035,85</b>



An der Sandelmühle

# Anhang 2024

## 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 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152).

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

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

### 1. Allgemeine Angaben

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

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

Bei der Gesellschaft besteht seit Eintritt in die Steuerpflicht im Jahr 1991 aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. 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 Sporthalle Gallus (25 Jahre).
- Garagen, Abstellplätze, Geschäfts- und sonstige Bauten 25 bzw. 33,3 Jahre, Außenanlagen fünfzehn Jahre und Betriebsvorrichtungen 8 Jahre.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen 3 und 20 Jahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **gezeichnete Kapital** wird zum 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 2024 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 1,90%. 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 2024 T€ -70.

Zur Gewährung einer **betrieblichen Altersversorgung** sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 2,4 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2024 T€ 28.340. 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- anteil zum 31.12.2024 %	Eigenkapital zum 31.12.2024 T€	Ergebnis 2024 T€	Anteilseigner
<b>Verbundene Unternehmen</b>				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	86,83	111.740	12.574	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main <sup>1)</sup>	96,80	105.545	41.349	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	92,09	34.954	3.706	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	98,81	149.070	7.920	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-4	-8	ABG
ABG Krifteler Wäldchen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	3	40	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	13	-2	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	10	182	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-3.384	-165	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	89,00	-858	-158	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	14	1	ABG
Lurgiallee 3 Grundstück GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	89,10	-227	-380	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>1)</sup>	100,00	25	-1.404	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	26	1.194	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	4.000	434	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	25	0	FAAG
<b>Beteiligungen</b>				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	775	102	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden <sup>4)</sup>	33,33	1.179	490	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	905	-392	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH, Wiesbaden <sup>4)</sup>	50,00	-9	1	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	1.009	-11	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	7	-4	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	216	-68	FAAG
Garagen-Bau- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	40,00	6.287	196	ABG 20 %; Hellerhof 20 %

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

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

<sup>3)</sup> Beherrschungsvertrag mit der ABG

<sup>4)</sup> Eigenkapital zum 31.12.2023; Ergebnis 2023

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Historische Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2024 €	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	10.963.037,17	445.165,51	10.607,11	330.086,96	11.727.682,53	10.067.504,24	380.016,47	10.607,11	0,00	10.436.913,60	1.290.768,93	895.532,93
2. Geleistete Anzahlungen	656.954,04	81.997,94	0,00	-330.086,96	408.865,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408.865,02	656.954,04
	<b>11.619.991,21</b>	<b>527.163,45</b>	<b>10.607,11</b>	<b>0,00</b>	<b>12.136.547,55</b>	<b>10.067.504,24</b>	<b>380.016,47</b>	<b>10.607,11</b>	<b>0,00</b>	<b>10.436.913,60</b>	<b>1.699.633,95</b>	<b>1.552.486,97</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.039.517.431,60	87.650.186,72	140.676,22	6.865.441,56	2.133.892.383,66	655.866.609,11	35.618.358,71	48.475,25	0,00	691.436.492,57	1.442.455.891,09	1.383.650.822,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	209.225.103,96	3.310,07	0,00	0,00	209.228.414,03	150.845.795,66	3.544.134,07	0,00	0,00	154.389.929,73	54.838.484,30	58.379.308,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	132.479.973,90	18.673.023,73	0,00	336.140,70	151.489.138,33	2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	148.586.789,43	129.577.625,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	0,00	0,00	0,00	350.250,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.033.469,32	0,00	0,00	0,00	9.033.469,32	7.683.947,32	175.549,00	0,00	0,00	7.859.496,32	1.173.973,00	1.349.522,00
6. Technische Anlagen	9.665.019,41	90.846,48	0,00	0,00	9.755.865,89	6.890.360,71	353.930,18	0,00	0,00	7.244.290,89	2.511.575,00	2.774.658,70
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.724.148,54	749.454,19	309.880,53	0,00	24.163.722,20	21.050.237,95	1.193.758,75	302.886,53	0,00	21.941.110,17	2.222.612,03	2.673.910,59
8. Anlagen im Bau	99.384.024,83	33.730.853,69	0,00	-6.865.441,56	126.249.436,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.249.436,96	99.384.024,83
9. Bauvorbereitungskosten	11.807.168,71	7.870.360,74	199.348,43	0,00	19.478.181,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.478.181,02	11.807.168,71
10. Geleistete Anzahlungen	26.168.827,56	83.022.163,17	0,00	-336.140,70	108.854.850,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.854.850,03	26.168.827,56
	<b>2.561.355.418,22</b>	<b>231.790.198,79</b>	<b>649.905,18</b>	<b>0,00</b>	<b>2.792.495.711,83</b>	<b>845.239.299,65</b>	<b>40.885.730,71</b>	<b>351.361,78</b>	<b>0,00</b>	<b>885.773.668,58</b>	<b>1.906.722.043,25</b>	<b>1.716.116.118,57</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.553.297,01	153.260,99	1.221,64	0,00	190.705.336,36	300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	190.405.336,36	190.253.297,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	120.327.224,25	50.271.758,66	3.343.879,84	0,00	167.255.103,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.255.103,07	120.327.224,25
3. Beteiligungen	2.600.480,93	0,00	0,00	0,00	2.600.480,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600.480,93	2.600.480,93
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	0,00	6.700.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	6.720.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	74.820,45	0,00	7.129,49	0,00	67.690,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.690,96	74.820,45
	<b>320.275.822,64</b>	<b>50.425.019,65</b>	<b>10.052.230,97</b>	<b>0,00</b>	<b>360.648.611,32</b>	<b>300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>360.348.611,32</b>	<b>319.975.822,64</b>
	<b>2.893.251.232,07</b>	<b>282.742.381,89</b>	<b>10.712.743,26</b>	<b>0,00</b>	<b>3.165.280.870,70</b>	<b>855.606.803,89</b>	<b>41.265.747,18</b>	<b>361.968,89</b>	<b>0,00</b>	<b>896.510.582,18</b>	<b>2.268.770.288,52</b>	<b>2.037.644.428,18</b>

## Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 65.573 (Vorjahr T€ 59.160) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 56.777 (Vorjahr T€ 56.251) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 8.789 (Vorjahr T€ 2.904). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 7 (Vorjahr T€ 5) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 5.814 (Vorjahr T€ 2.618) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von T€ 47.756 (Vorjahr T€ 48.039), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 1.973 (Vorjahr T€ 950), Forderungen aus Zinsansprüchen in Höhe von T€ 930 (Vorjahr T€ 557) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von T€ 1.165 (Vorjahr T€ 1.570).

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€ 104.000 (Vorjahr T€ 40.000) 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 Anzahlungen an Lieferanten (T€ 62.948; Vorjahr T€ 58.543), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 1.678; Vorjahr T€ 16.190) sowie Forderungen aus gewährten Zuschüssen für fertiggestellte Baumaßnahmen (T€ 224; Vorjahr T€ 24.301). Vom Gesamtausweis entfallen T€ 109 (Vorjahr T€ 10.290) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.561	1.579
Mietvorauszahlungen	1.294	1.383
Sonstige	1.067	890
	<b>3.922</b>	<b>3.852</b>

## 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
	<b>102.532.230,00</b>

## Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.2024 T€	Umgliederung (+ und -) T€	Einstellung (+) Entnahme (-) T€	Stand 31.12.2024 T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	952.814	0	53.560	1.006.374
	<b>1.013.012</b>	<b>0</b>	<b>53.560</b>	<b>1.066.572</b>

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

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

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Ausstehende Rechnungen	47.480	50.090
Personalbereich (Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung)	5.154	4.002
Gewährleistungen	120	640
Übrige	236	347
	<b>52.990</b>	<b>55.079</b>

## 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	33.018.813,17 (27.262.969,99)	552.878.910,43 (410.479.054,48)	433.133.871,36 (314.477.879,62)	585.897.723,60 (437.742.024,47)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.038.210,10 (10.016.090,35)	348.069.644,44 (343.023.531,86)	317.108.411,33 (312.369.684,79)	358.107.854,54 (353.039.622,21)
Erhaltene Anzahlungen	63.192.098,71 (63.040.975,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	63.192.098,71 (63.040.975,89)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.660.948,27 (31.080.724,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	41.660.948,27 (31.080.724,66)
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.299.861,04 (4.824.026,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.299.861,04 (4.824.026,37)
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	1.015.102,87 (1.478.452,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.015.102,87 (1.478.452,68)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.345.984,36 (24.778.245,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	30.345.984,36 (24.778.245,61)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	194.814.188,02 (161.123.473,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	194.814.188,02 (161.123.473,18)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.552,86 (23.439,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	30.552,86 (23.439,88)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.226.454,86 (5.496.082,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.226.454,86 (5.496.082,36)
	<b>346.981.265,99</b> <b>(298.043.756,31)</b>	<b>900.948.554,87</b> <b>(753.502.586,34)</b>	<b>750.242.282,69</b> <b>(626.847.564,41)</b>	<b>1.247.929.820,86</b> <b>(1.051.546.342,65)</b>

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 585.897.723,60 (Vorjahr € 437.742.024,47) durch Grundpfandrechte gesichert. Vom Gesamtbetrag zum 31.12.2024 entfallen T€ 107.720 (Vorjahr T€ 52.226) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 170.064.701,20 (Vorjahr € 164.982.077,56) durch Grundpfandrechte gesichert und betreffen in Höhe von T€ 169.004 (Vorjahr T€ 163.907) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 63.192; Vorjahr T€ 63.041).

Von den Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten entfallen T€ 341 (Vorjahr T€ 334) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** in Höhe von T€ 813 (Vorjahr T€ 771) und die **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 49 (Vorjahr T€ 115) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Geldanlagen verbundener Unternehmen in den Cash-Pool (T€ 157.934; Vorjahr T€ 124.822), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 35.476; Vorjahr T€ 35.421) und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 1.404; Vorjahr T€ 881).

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 € 988.103,36 (Vorjahr € 2.267.555,35) 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:

	2024		2023	
	T€	%	T€	%
<b>Umsatzerlöse aus Bewirtschaftstätigkeit</b>				
Grundmieten	199.393	65	190.003	67
Vermietung Bürgerhäuser	18.715	6	16.380	6
Umlagen	52.177	17	48.439	17
Übrige Erlöse	1.323	0	617	0
	<b>271.608</b>	<b>88</b>	<b>255.439</b>	<b>90</b>
<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>153</b>	<b>0</b>	<b>165</b>	<b>0</b>
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>36.332</b>	<b>12</b>	<b>29.920</b>	<b>10</b>
	<b>308.093</b>	<b>100</b>	<b>285.524</b>	<b>100</b>

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen insbesondere Erlöse aus Personalgestellungen und Geschäftsbesorgungen für verbundene Unternehmen (T€ 29.447; Vorjahr T€ 27.283) sowie Erlöse aus Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 5.596; Vorjahr T€ 60). Der Posten enthält im Vorjahr periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 2.633).

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

	2024 T€	2023 T€
Bestandsveränderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	5.885	451
Bestandsveränderung unfertige Leistungen (Betriebskosten)	526	9.512
	<b>6.411</b>	<b>9.963</b>

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.602 (Vorjahr T€ 1.113) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 6.394 (Vorjahr T€ 1.189) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 1.896 (Vorjahr T€ 1.772) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen und T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil. Die periodenfremden Erträge betragen insgesamt T€ 6.552 (Vorjahr T€ 1.610).

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

	2024 T€	2023 T€
Betriebskosten	66.142	65.680
Instandhaltungskosten	59.330	63.506
Andere Aufwendungen	14.262	13.779
	<b>139.734</b>	<b>142.965</b>

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 1.547 (Vorjahr T€ 1.482) sowie Pachtaufwendungen von T€ 11.704 (Vorjahr T€ 11.420) enthalten.

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 3.075.176,48 (Vorjahr T€ 1.738) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude, sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 762 (Vorjahr T€ 1.159).

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen in Höhe von € 171.185,85 (Vorjahr T€ 242) Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe € 4.008.972,61 (Vorjahr T€ 2.854).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen € 393.834,86 (Vorjahr T€ 331) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von insgesamt € 213.065,00 (Vorjahr T€ 240). Vom Gesamtbetrag entfallen € 6.059.648,14 (Vorjahr T€ 4.168) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 13.082 (Vorjahr T€ 11.723) und die Gewerbebeertragsteuer von T€ 13.285 (Vorjahr T€ 11.756) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Erträge (saldiert) in Höhe von T€ 472 (Vorjahr T€ 129).

## V. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 506 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2024	2023
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	413	351
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	93	74
	<b>506</b>	<b>425</b>

### 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 31.12.2024 betrug die Restvaluta der von den Tochterunternehmen in Anspruch genommenen Darlehen T€ 13.905. Der Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse aus Patronatserklärungen beträgt somit T€ 15.750. 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.	1.480
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen p. a.	15.335
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	270.421
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücksverträgen und Darlehenszusagen	46.751

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

## Treuhandvermögen

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 34.852 (Vorjahr T€ 33.407) 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

**Dipl.-Ing. Daniela Matha**, Frankfurt am Main (ab 01.09.2024)

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 2024 T€ 6.355 (Vorjahr T€ 5.998). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2024 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 511 (Vorjahr T€ 489) geleistet.

## Aufsichtsrat

**Mike Josef**, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main

Vorsitzender

**Elke Voitl**, hauptamtliche Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main,

Dezernentin für Soziales und Gesundheit

1. Stellvertretende Vorsitzende

**Andrea Emmerich**, Controllerin, kaufmännische Angestellte bei ABG

FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

2. Stellvertretende Vorsitzende

**Karima Akil**, kaufmännische Angestellte, Sachbearbeiterin im

Rechnungswesen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und

Beteiligungsgesellschaft mbH

Vorsitzende des Betriebsrates der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungs-

bau- 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 Wohnungs-

bau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

**Mike Blanc**, Programmierer, Vorsitzender des Betriebsrates der ABG

FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

(bis 30.11.2024)

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

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

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

**Julia Frank-Millman**, Konzertveranstalterin, leitende Angestellte bei Wizard Promotions Konzertagentur GmbH, Frankfurt am Main, Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main

**Elisa Grote**, Doktorandin, wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Universität Konstanz, Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main (bis 14.05.2024)

**Prof. Dr. Marcus Gwechenberger**, hauptamtlicher Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernent für Planen und Wohnen (ab 28.03.2025)

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

**Johannes Hauenschild**, Student, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main (ab 19.08.2024)

**Johannes Lauterwald**, Student, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

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

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

**Stefanie Naßler**, kaufmännische Angestellte im Bereich Vermietung bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (ab 01.12.2024)

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

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

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

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

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

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2024 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 5 (Vorjahr T€ 4).

## Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 74.174.434,20 eine Gewinnausschüttung von € 10.624.840,00 vorzunehmen sowie € 63.540.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 9.594,20 auf neue Rechnung vorzutragen.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 31. März 2025

### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Matha



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten

Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

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

Frankfurt am Main, den 27. Mai 2025

**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gerd Kreuzburg  
Wirtschaftsprüfer

Johannes Kaiser  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2024 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 2024 hat der Aufsichtsrat in zwei ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung getagt. Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht gefasst.

Dem Aufsichtsrat ist nicht bekannt, dass im Geschäftsjahr 2024 Interessenskonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 sowie der Konzernabschluss zum 31.12.2024 und der Konzernlagebericht 2024 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 03.07.2025 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 31.12.2024 und Lagebericht 2024 sowie den Konzernabschluss zum 31.12.2024 und den Konzernlagebericht 2024 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 31.12.2024 festzustellen und vom Bilanzgewinn in Höhe von 74.174.434,20 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 10.624.840,00 EUR vorzunehmen sowie 63.540.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 9.594,20 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Frankfurt am Main, den 03.07.2025

Mike Josef

Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Zahlen / Daten / Fakten

**Konzernabschluss**

**2024**

# Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist bereits seit 2023 ins Stocken gekommen. Diese Entwicklung setzte sich auch in 2024 fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 sank nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2%, und lag damit nur um 0,3% über dem des Jahres 2019, dem letzten Jahr vor der Corona-Pandemie. Die konjunkturelle Entwicklung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Während die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung um 0,4% zurückging, wurde im Bereich „Information und Kommunikation“ mit +2,5% das größte Wachstum erzielt, im Baugewerbe dagegen der größte Rückgang mit -3,8%.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat nach den Anhebungen seit dem 2. Halbjahr 2022 die Leitzinssätze aufgrund der zuletzt gesunkenen Inflationsrate wieder in mehreren Schritten gesenkt. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 wieder leicht zurückgegangen und lag im Februar 2024 bei +2,3%. Die Wachstumsraten der Baupreissteigerungen im Wohnungsbau haben sich nach weitgehender Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen ebenfalls weiter reduziert, das Preisniveau ist aber weiterhin hoch. Von Ende 2019 bis Ende 2024 haben sich Baupreissteigerungen von etwa 44% ergeben.

### 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. Im Jahr 2023 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von € 386 Mrd.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen bei unverändert hohen Baupreisen und schlechteren Finanzierungsbedingungen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,6% auf rd. € 555 Mrd. gesunken. Inflationsbereinigt verringerte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr sogar um 3,7%. Besonders betroffen von dem Rückgang ist der Wohnungsbau mit real -5,1%. In den Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2024 laut DIW rund € 308,8 Mrd. € 80,3 Mrd. entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau und € 228,5 Mrd. auf Bauleistungen im Bestand, im Jahr zuvor € 86,5 Mrd. bzw. € 229,2 Mrd. Der öffentliche Bau legte um 4,8% zu und der Wirtschaftsbau ging um 0,2% zurück (€ 81,7 Mrd. bzw. € 164,3 Mrd.). Preisbereinigt war das Bauvolumen im öffentlichen Bau mit +1,5% noch positiv, im Wirtschaftsbau ergab sich ein Minus von 3,3%. Die Entwicklung der Baukonjunktur hat sich insbesondere im Wohnungsbau weiter deutlich verschlechtert und zwar im Neubau stärker als bei Bestandsmaßnahmen. Für das laufende Jahr 2025 wird mit einem weiteren inflationsbereinigten Rückgang aufgrund der verschlechterten Finanzierungsbedingungen und der weiterhin hohen Baukosten insbesondere beim Wohnungsneubau gerechnet. Eine Besserung ist wohl erst im Jahr 2026 zu erwarten.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2024 rd. 215.900 Wohnungen genehmigt, was einen deutlichen Rückgang gegenüber 2023 um rd. 43.700 Wohnungen oder rd. -16,8% ergibt. Die Auswirkungen der hohen Baupreise und verschlechterte Finanzierungsbedingungen zeigen sich auch besonders bei den Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude. Hier betrug der Rückgang 19,4% gegenüber dem Jahr 2023. Besonders stark fiel hierbei der Rückgang bei auf Unternehmen entfallende Baugenehmigungen mit -21,6% aus, während bei Baugenehmigungen, die auf Privatpersonen entfallen, ein Rückgang von -15,6% zu verzeichnen war.

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

Allerdings besteht seit Jahren auch ein sogenannter Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Ende 2023 warteten rd. 827.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Ende 2022 waren es noch rd. 885.000 Wohnungen. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs nicht weiter fort. Angesichts der deutlichen Rückgänge bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen dürfte mit einem weiteren Abbau des Bauüberhangs im Jahr 2024 zu rechnen sein.

### Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes trotz einer geringeren Zahl an Geburten und einer gestiegenen Sterbefallzahl um 0,1 Mio. Menschen zugenommen und liegt damit bei rund 83,6 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. Im Jahr 2024 lag der Wanderungssaldo wieder auf dem durchschnittlichen Niveau der Jahre 2016 bis 2019 und war damit wieder deutlich geringer als im Jahr 2023.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum Jahresende 2024 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 776.843 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einem Zuwachs von 6.677 Personen gegenüber dem Jahresende 2023. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main lag Ende 2024 bei rd. 424.700. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,8 Personen, rund 54% der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte.

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

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen, 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 2025 bis 2029 von rund € 2,1 Mrd. geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen. 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 leicht steigender Spitzenmieten eine leichte Verringerung des Flächenumsatzes ergeben. Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Konzern 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 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 preis- oder belegungsgebundenen 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 5.000 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Aktuelle und künftige Energiepreissteigerungen werden durch die niedrigeren Primärenergiebedarfe abgemildert, die Mieter profitieren durch niedrigere Heizkosten.

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

Am 31. Dezember 2024 waren 786 Arbeitnehmer:innen beschäftigt (Vorjahr 756). In Ausbildung befinden sich zurzeit 15 Mitarbeiter:innen.

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

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

## 2. Geschäftsverlauf

Der vom ABG-Konzern am 31. Dezember 2024 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 54.917 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.470.652 m<sup>2</sup>, 943 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 36.925 Garagen und Kfz-Stellplätze. 30,5% der Wohnungen sind preis- oder belegungsgebunden.

Am 31. Dezember 2024 standen 512 Wohnungen mit 31.219 m<sup>2</sup> leer, davon 148 vermietungsbedingt und 364 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,9% (Vorjahr 1,5%) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet blieben die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand mit € 5,9 Mio. nahezu konstant. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so entspricht der Anteil mit 1,7% dem Wert des Vorjahres.

Im Bereich des Forderungsmanagements verminderten sich die Forderungen aus Vermietung im Vergleich zum Vorjahr um € 1,0 Mio. auf € 3,3 Mio. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung beliefen sich auf € 2,7 Mio. (Vorjahr € 2,8 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 € 145,6 Mio. (Vorjahr € 144,1 Mio.) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

## 3. 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 6.362 Wohnungen, 1.421 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 41 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 29% preis- oder belegungsgebunden.

### MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.955 Wohnungen sowie 487 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 22,5% des Wohnungsbestandes sind preis- oder belegungsgebunden.

### WOHNHEIM GmbH

Der Immobilienbestand der WOHNHEIM GmbH umfasst 15.056 Wohnungen und Wohnheimplätze, 166 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 5.326 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 52% preis- oder belegungsgebunden.

### Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

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

### ABG Riedberg GmbH & Co. KG

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

Darüber hinaus gehören zum Konsolidierungskreis noch folgende weitere Gesellschaften:

### SAALBAU Betriebsgesellschaft GmbH

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in 27 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 114 Arbeitnehmer:innen.

### Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) ist Eigentümerin von 6.248 Wohneinheiten, 397 Gewerbeobjekten und 2.219 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 2024 zwei Arbeitnehmer:innen. Die Bewirtschaftung des Liegenschaftsbestandes der FAAG erfolgt durch die ABG auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

Tochterunternehmen der FAAG sind:

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

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Im Jahresdurchschnitt waren 40 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 98 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 286 Neubauwohnungen mit 397 Stellplätzen sowie drei Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 261,5 Mio. (Vorjahr € 128,3 Mio.). Demgegenüber wurden fünf Wohnungen veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 1,8 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 3.464 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 1.800 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen. Der Anteil an geförderten Neubauwohnungen liegt bei deutlich mehr als 40%. Bei einem Großteil dieser geplanten Neubaufertigstellungen steht die Realisierung allerdings zurzeit unter dem Vorbehalt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, und zwar insbesondere die Baupreis- und Zinsentwicklung sowie

die staatlichen Förderungen für den Neubau wieder verbessern. Die bereits begonnenen Projekte werden jedoch planmäßig umgesetzt. Zum Jahresende 2025 wird der Immobilienbestand u. a. voraussichtlich rd. 55.500 Wohnungen umfassen (davon 30,7% preis- oder belegungsgebunden).

## 5. Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind insgesamt um € 27,7 Mio. auf € 593,8 Mio. gestiegen.

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich die Umsatzerlöse um € 30,9 Mio. auf € 581,3 Mio. Positiv wirkten sich vor allem erneut höhere Sollmieten durch Erstvermietungen von Neubauten aus (insgesamt + € 15,3 Mio.). Auch die Erlöse aus der Parkraumvermietung und die Erlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Bürgerhäuser fielen gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich höher aus (+ € 2,0 Mio. bzw. + € 2,3 Mio.). Bei den umlagefähigen Mietnebenkosten ergab sich ein Anstieg der abgerechneten Kosten in Höhe von € 10,8 Mio.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2024 wie schon bereits im Vorjahr keine Erlöse erwirtschaftet. Zurzeit befinden sich vier Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen verminderten sich die Umsatzerlöse auf € 12,5 Mio. (Vorjahr € 15,8 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf gesunkene Umsatzerlöse der Muttergesellschaft ABG sowie der FAAG Technik GmbH zurückzuführen.

Neben den beschriebenen Ergebniseffekten im Erlösbereich wurde nach Abzug der insgesamt um € 17,4 Mio. gestiegenen Aufwendungen (davon Instandhaltungsaufwendungen um + € 1,5 Mio.) ein Betriebsergebnis von € 139,8 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 13,9 Mio. verbessert hat.

Das Finanzergebnis verbesserte sich insbesondere aufgrund gesteigener Zinserträge sowie leicht gesunkener Zinsaufwendungen um € 2,0 Mio. von € -16,8 Mio. auf € -14,8 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um € 15,8 Mio. auf € 125,0 Mio. Der Ertragsteueraufwand stieg um € 3,4 Mio. auf € 29,1 Mio.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt € 95,8 Mio. und liegt € 12,6 Mio. über dem Vorjahreswert. Gegenüber der Prognose (Ergebnis vor Steuern € 87,7 Mio.) haben sich höhere sonstige betriebliche Erträge sowie insbesondere geringere Aufwendungen positiv ausgewirkt. Dabei liegen die Umsatzerlöse und die Instandhaltungsaufwendungen unter der Prognose.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 6,6% (Vorjahr 6,1%) und die Umsatzrentabilität 16,1% (Vorjahr 14,7%).

## 6. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	3.071,6	88,3%	2.878,7	88,4%
Umlaufvermögen	405,4	11,6%	373,7	11,5%
Rechnungsabgrenzungsposten	4,4	0,1%	4,3	0,1%
	<b>3.481,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.256,7</b>	<b>100,0%</b>

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 1.534,0 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses und unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung um € 84,6 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 3,5 Mrd. ergibt sich eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 42,7% (Vorjahr 43,0%).

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 49,9% (Vorjahr 50,3%) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 97,7% (Vorjahr 97,0%).

## 7. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 185,2 Mio. und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 134,7 Mio. sowie Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 260,4 Mio. um € 59,5 Mio. auf € 125,4 Mio. zum 31. Dezember 2024 gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um den – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen – planmäßigen Kapitaldienst für Kredite im Geschäftsjahr 2024 zu bestreiten.

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

Der gestiegene Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ist bei moderat gestiegenen Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten insbesondere auf die höhere Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war im Jahr 2024 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 20. September 2024 wurde der Muttergesellschaft von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren auch die Notenbankfähigkeit bestätigt.

## III. Ausblick

Für die Jahre 2025 und 2026 werden im Konzern nach der bisherigen Planung Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 81,6 Mio. bzw. € 92,8 Mio. erwartet. Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. In den Jahren 2025 und 2026 sind Fertigstellungen von 587 bzw. 210 Neubauwohnungen geplant. Insgesamt werden u. a. dadurch für 2025 und 2026 steigende Umsatzerlöse von rd. € 697 Mio. und rd. € 729 Mio. prognostiziert, zu denen 2026 auch Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken beitragen. Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind für 2025 rd. € 184 Mio. und für 2026 rd. € 168 Mio. geplant.

Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den deutlichen Energiepreissteigerungen werden vor allem die Mietnebenkosten weiter auf hohem Niveau bleiben. Dadurch können höhere Forderungsausfälle und Mietstundungen zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Um dem entgegenzuwirken, wurden allerdings die Mietnebenkostenvorauszahlungen der Mieter bereits zu Beginn des Jahres 2023 an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Das aktuell weiterhin hohe Baupreisniveau kann Verzögerungen bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist mit einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei neuen Projekten aufgrund des Baupreisanstiegs zu rechnen, da die Förderbedingungen bislang nicht ausreichend an diese Entwicklung angepasst wurden bzw. bisher bestehende Förderungen teilweise sogar entfallen sind. Dies könnte auch dazu führen, dass Neubauprojekte nicht im geplanten Umfang realisiert werden können.

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

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

# IV. Risiko- und Chancenmanagement

## 1. Risikomanagementsystem

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

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

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

Vor dem Hintergrund des in Frankfurt am Main nach wie vor vorhandenen hohen Flächenangebotes bei Gewerbeflächen bestehen Risiken vor allem in einem möglichen Anstieg der Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien sowie sinkenden Mieten bei Neuverträgen und Vertragsverlängerungen. Durch die 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 2025 und 2026 werden hieraus zurzeit nicht erwartet. Im Bereich der Wohnungsvermietung übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor die Nachfrage das Angebot, so dass in diesem Bereich keine nennenswerten Risiken bestehen bzw. die Chancen die Risiken überwiegen. Die nachhaltige Vermietbarkeit wird durch Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien gesichert. Neubauten werden grundsätzlich im Passivhausstandard errichtet, was bei derzeit allgemein enorm gestiegenen Energiekosten positiv auf die Vermarktungsfähigkeit wirkt. Durch die hohen Energiepreissteigerungen infolge des Krieges in der Ukraine 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 sichern soll.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2025 bis 2029 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 2025

#### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Matha



# KONZERNBILANZ

## zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	1.290.768,93	949.935,93
2. Geleistete Anzahlungen	408.865,02	656.954,04
	<b>1.699.633,95</b>	<b>1.606.889,97</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.387.189.912,09	2.317.078.105,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	134.422.819,80	137.096.408,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	158.520.605,78	139.507.596,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	3.543.062,00	3.850.571,00
6. Technische Anlagen	2.566.156,00	2.837.622,70
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.708.497,03	6.254.052,59
8. Anlagen im Bau	178.133.880,66	170.241.070,77
9. Bauvorbereitungskosten	22.220.362,54	13.723.448,94
10. Geleistete Anzahlungen	109.335.533,65	29.512.303,14
	<b>3.002.012.509,94</b>	<b>2.820.472.860,39</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	388.608,23	236.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	64.316.215,00	46.350.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.468.992,88	1.616.366,49
4. Beteiligungen	1.386.220,49	1.386.220,49
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.000,00	6.720.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	323.871,84	358.591,53
	<b>67.903.908,44</b>	<b>56.667.747,39</b>
	<b>3.071.616.052,33</b>	<b>2.878.747.497,75</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.788.645,08	2.904.172,78
2. Unfertige Leistungen	157.938.816,03	154.234.659,32
3. Andere Vorräte	80.702,86	55.632,57
	<b>166.808.163,97</b>	<b>157.194.464,67</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	3.283.093,65	4.282.262,10
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	88.301,90	1.106.326,90
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.070.683,41	1.130.038,20
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.232.665,65	14.884.486,91
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.020.314,98	161.668,67
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	408.798,84	1.975.102,00
7. Forderungen gegen Gesellschafter	109.308.437,39	44.597.107,37
8. Sonstige Vermögensgegenstände	84.786.276,08	122.536.743,29
	<b>217.198.571,90</b>	<b>190.673.735,44</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>21.369.068,95</b>	<b>25.863.344,47</b>
	<b>405.375.804,82</b>	<b>373.731.544,58</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>4.430.680,80</b>	<b>4.264.075,18</b>
	<b>3.481.422.537,95</b>	<b>3.256.743.117,51</b>
<b>TREUHANDVERMÖGEN</b>	<b>185.902.259,43</b>	<b>181.523.267,29</b>

# KONZERNBILANZ

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	102.532.230,00	102.532.230,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	48.039.518,81	48.039.518,81
<b>III. Andere Gewinnrücklagen</b>	1.107.902.683,28	1.054.342.683,28
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	220.663.291,25	189.627.114,08
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>	7.398.668,13	7.372.883,53
	<b>1.486.536.391,47</b>	<b>1.401.914.429,70</b>
<b>B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>	<b>47.442.899,80</b>	<b>47.442.899,80</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.521.744,00	16.432.085,00
2. Steuerrückstellungen	14.124.599,05	8.497.545,65
3. Sonstige Rückstellungen	91.071.572,31	95.531.993,09
	<b>121.717.915,36</b>	<b>120.461.623,74</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.025.252.974,49	902.742.392,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	501.195.145,48	498.277.292,30
3. Erhaltene Anzahlungen	169.792.987,41	171.032.371,18
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.024.982,42	11.152.843,22
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	1.015.102,87	1.478.452,68
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	67.818,10	62.748,70
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.996.600,84	43.299.195,38
	<b>71.104.504,23</b>	<b>55.993.239,98</b>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.702,55	76.928,16
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.552,86	23.439,88
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.584.205,27	8.296.349,21
	<b>1.771.984.072,29</b>	<b>1.636.442.013,36</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>53.741.259,03</b>	<b>50.482.150,91</b>
	<b>3.481.422.537,95</b>	<b>3.256.743.117,51</b>
<b>TREUHANDVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>185.902.259,43</b>	<b>181.523.267,29</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2024

	2024 €	2023 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	581.333.300,93	550.390.015,35
b) aus Betreuungstätigkeit	2.174.809,58	2.165.532,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.309.472,15	13.591.424,72
	<b>593.817.582,66</b>	<b>566.146.972,31</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	9.588.629,01	22.185.827,74
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	6.368.094,10	5.217.801,95
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	32.933.723,33	17.892.821,77
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	328.124.757,85	325.146.333,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.918.532,56	756.902,96
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	2.350,78	2.287,04
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.403.874,03	2.008.368,91
	<b>338.449.515,22</b>	<b>327.913.892,80</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	51.329.272,39	47.908.381,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	14.727.265,98	12.948.965,92
	<b>66.056.538,37</b>	<b>60.857.347,13</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	77.176.492,92	75.793.867,53
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	21.235.833,68	20.950.509,21
<b>9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	-66.523,61	530.860,25
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	2.042.918,33	1.391.622,00
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	4.884.796,67	3.225.026,91
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	21.680.476,75	21.901.529,11
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	29.179.785,14	25.734.228,54
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>95.790.578,41</b>	<b>83.439.558,61</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	16.948,92	194.065,20
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>95.773.629,49</b>	<b>83.245.493,41</b>
<b>17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	125.011.992,52	106.508.474,39
<b>18. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn</b>	122.330,76	126.853,72
<b>19. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>220.663.291,25</b>	<b>189.627.114,08</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2024

	2024 €	2023 €
Konzernjahresüberschuss	95.773.629,49	83.245.493,41
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	77.176.492,92	75.793.867,53
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-4.657.046,78	37.503.799,91
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge (-)	-1.168.025,00	-851.311,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	147.373,61	-436.810,25
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.507.024,09	-2.802.087,89
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.973.807,19	-67.326.758,04
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.357.326,58	24.880.538,09
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	17.063.827,84	17.284.880,20
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	29.179.785,14	25.734.228,54
Ertragsteuerzahlungen	-7.230.566,98	-21.067.430,11
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>185.161.965,54</b>	<b>171.958.410,39</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.848.013,23	2.540.756,15
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-263.558.106,59	-147.796.270,39
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-527.163,45	-118.853,16
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	9.040.263,35	33.608,47
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-20.423.798,01	-18.850.000,00
Erhaltene Zinsen	4.234.856,25	4.172.628,09
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-260.385.935,22</b>	<b>-160.018.130,84</b>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.404,00	-111.404,00
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-11.063.552,00	-8.316.840,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	205.059.453,60	41.418.496,40
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-79.379.947,40	-70.017.844,19
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	41.870.406,89	14.466.833,72
Gezahlte Zinsen (-)	-21.645.262,93	-20.474.669,37
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>134.729.694,16</b>	<b>-43.035.427,44</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	59.505.724,48	-31.095.147,89
Finanzmittelfonds am 1. Januar	65.863.344,47	96.958.492,36
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>125.369.068,95</b>	<b>65.863.344,47</b>

ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS	2024 €	2023 €
Liquide Mittel	21.369.068,95	25.863.344,47
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	104.000.000,00	40.000.000,00
	<b>125.369.068,95</b>	<b>65.863.344,47</b>



**KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL**  
für das Geschäftsjahr 2024

Eigenkapital des Mutterunternehmens			
Gezeichnetes Kapital	Rücklagen		
	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	
		Bauerneuerungsrücklage	andere Gewinnrücklagen
€	€	€	€

Eigenkapital des Mutterunternehmens				Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Rücklagen		Konzernbilanzgewinn	Summe		
Gewinnrücklagen	Summe				
Summe	€	€	€	€	€

Stand am 1. Januar 2023	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	972.361.060,13
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	59.800.000,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00

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
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-8.316.840,00	-8.316.840,00	0,00	-8.316.840,00
59.800.000,00	59.800.000,00	-59.800.000,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
0,00	0,00	-7.344,48	-7.344,48	27.234,10	19.889,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	83.134.089,41	83.134.089,41	111.404,00	83.245.493,41

Stand am 31. Dezember 2023/ 1. Januar 2024	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	1.032.161.060,13
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	53.560.000,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00

1.054.342.683,28	1.102.382.202,09	189.627.114,08	1.394.541.546,17	7.372.883,53	1.401.914.429,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-11.063.552,00	-11.063.552,00	0,00	-11.063.552,00
53.560.000,00	53.560.000,00	-53.560.000,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
0,00	0,00	-2.496,32	-2.496,32	25.784,60	23.288,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	95.662.225,49	95.662.225,49	111.404,00	95.773.629,49

Stand am 31. Dezember 2024	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	1.085.721.060,13
----------------------------	----------------	---------------	---------------	------------------

1.107.902.683,28	1.155.942.202,09	220.663.291,25	1.479.137.723,34	7.398.668,13	1.486.536.391,47
------------------	------------------	----------------	------------------	--------------	------------------

# Konzernanhang 2024

## I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

### Allgemeines

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152).

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

### Konsolidierungskreis

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

In den Konzernabschluss sind 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 2024 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
- **Lurgiallee 3 Grundstück GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main

## II. Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

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

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

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den **Stichtag** des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2024, 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.

Entgeltlich von Dritten erworbene **immateriellen 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.

Geleistete Anzahlungen innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

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

Enthaltene Investitions- und Baukostenzuschüsse 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.

Für die von der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 übernommenen Gebäude beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre mit Ausnahme der Ballsporthalle Gallus (25 Jahre).

**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 1,90%. 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 2024 T€ -87.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0% des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6%, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4%. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 2,4% erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0% gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen

für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt im Jahr 2024 T€ 43.748. 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 2024 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 **Anlagenpiegel** zu ersehen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden überwiegend noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 130.713) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 24.610) ausgewiesen.

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

Forderungen aus Vermietung	T€	45	(Vj. T€ 66)
Sonstige Vermögensgegenstände	T€	1.247	(Vj. T€ 2.198)

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

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i. H. v. T€ 109.308 (Vorjahr T€ 44.597) 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.

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.561	1.579
Mietvorauszahlungen	1.294	1.383
Sonstige	1.576	1.302
	<b>4.431</b>	<b>4.264</b>

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 2024 wurden vom Mutterunternehmen T€ 11.064 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.

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Noch ausstehende Rechnungen	81.878	86.229
Personalbezogene Verwaltungsaufwendungen	6.750	6.110
Gewährleistung	1.540	2.097
Andere	904	1.096
	<b>91.072</b>	<b>95.532</b>

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 € 902.798.890,66 (Vorjahr € 774.088.146,30) durch Grundpfandrechte und durch Forderungsabtretungen gesichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 312.739.738,21 (Vorjahr € 309.804.272,58) durch Grundpfandrechte gesichert.

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

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen 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 € 1.234.349,09 (Vorjahr € 2.574.614,86) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 5.021,84 (Vorjahr € 4.609,03).

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

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Forderungen aus		
Vermietung	75.121,11	94.680,40
Betreuungstätigkeit	1.044.681,47	1.049.989,40
anderen Lieferungen und Leistungen	6.963.148,09	672.376,83
Sonstige Vermögensgegenstände	5.514.252,48	14.142.577,93
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	272.269.699,13	228.064.641,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	308.785.615,72	305.549.977,01
Erhaltene Anzahlungen	3.065.708,73	3.148.923,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.373.204,49	2.702.200,16
davon aus Vermietung	1.491.341,35	1.149.485,89
davon aus anderen Lieferungen und Leistungen	881.863,14	1.552.714,27
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	2.380.149,22

## V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten Mieten von T€ 447.442 (Vorjahr T€ 421.203), Erlöse aus der Vermietung von Bürgerhäusern von T€ 18.721 (Vorjahr T€ 16.380), abgerechnete Mietnebenkosten von T€ 122.882 (Vorjahr T€ 112.077) und sonstige Erlöse von T€ 1.258 (Vorjahr T€ 730). Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 5.511 (Vorjahr T€ 2.803), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 12.755 (Vorjahr T€ 2.735), Erträge aus Versicherungs- bzw. Schadenersatzansprüchen von T€ 7.799 (Vorjahr T€ 5.273) sowie Zuschüsse von T€ 1.242 (Vorjahr T€ 1.022) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 13.182 (Vorjahr T€ 3.242).

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

	2024 T€	2023 T€
Betriebskosten	152.495	150.318
Instandhaltung	145.573	144.114
Andere Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	30.057	30.714
	<b>328.125</b>	<b>325.146</b>

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 € 4.943.310,97 (Vorjahr € 3.716.194,26).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 2.670 (Vorjahr T€ 2.769) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 4 (Vorjahr T€ 1).

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

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend die Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 294 (Vorjahr T€ 329) 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)

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen aus laufenden Bauvorhaben	310.025	211.019
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	7.021	6.975
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen p. a.	15.418	18.255
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen und Darlehenszusagen	46.751	69.874

## Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2024 in Höhe von T€ 2.012 (Vorjahr T€ 1.853). 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.

## Treuhandvermögen

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 185.902.259,43 (Vorjahr € 181.523.267,29) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 117.525.245,19 (Vorjahr € 115.735.751,36),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 39.544,67 (Vorjahr € 71.014,14),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 68.337.469,57 (Vorjahr € 65.716.501,79).

## Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2024 waren im Konzern durchschnittlich 774 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 648 vollzeit- und 126 teilzeitbeschäftigt.

## Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr auf T€ 221 (Vorjahr T€ 201) und bezieht sich mit T€ 213 (Vorjahr T€ 193) auf Abschlussprüfungsleistungen und mit T€ 8 (Vorjahr T€ 8) auf andere Bestätigungsleistungen.

## Geschäftsführung

Geschäftsführer des Mutterunternehmens sind Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender) und Dipl.-Ing. Daniela Matha (ab 01.09.2024).

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

Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 6.355 (Vorjahr T€ 5.998) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2024 Pensionszahlungen von T€ 511 (Vorjahr T€ 489) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2024 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 5 (Vorjahr T€ 4).

## Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 74.174.434,20 eine Gewinnausschüttung von € 10.624.840,00 vorzunehmen sowie € 63.540.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 9.594,20 auf neue Rechnung vorzutragen.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 30. April 2025

### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Matha

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS zum Konzernabschluss 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwert	
	Stand 01.01.2024	Zugang	Zugang aus der Equity- Bewertung	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugang	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	11.343.829,41	445.165,51	0,00	53.939,11	330.086,96	12.065.142,77	10.393.893,48	434.419,47	53.939,11	0,00	10.774.373,84	1.290.768,93	949.935,93
2. Geleistete Anzahlungen	656.954,04	81.997,94	0,00	0,00	-330.086,96	408.865,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408.865,02	656.954,04
	<b>12.000.783,45</b>	<b>527.163,45</b>	<b>0,00</b>	<b>53.939,11</b>	<b>0,00</b>	<b>12.474.007,79</b>	<b>10.393.893,48</b>	<b>434.419,47</b>	<b>53.939,11</b>	<b>0,00</b>	<b>10.774.373,84</b>	<b>1.699.633,95</b>	<b>1.606.889,97</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.065.632.075,82	93.054.275,28	0,00	164.381,72	42.729.983,97	4.201.251.953,35	1.748.553.970,40	65.578.326,79	70.255,93	0,00	1.814.062.041,26	2.387.189.912,09	2.317.078.105,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	458.144.406,53	2.647.365,20	0,00	0,00	3.181.887,46	463.973.659,19	321.047.997,94	8.502.841,45	0,00	0,00	329.550.839,39	134.422.819,80	137.096.408,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	142.630.304,08	18.676.868,23	0,00	0,00	336.140,70	161.643.313,01	3.122.707,23	0,00	0,00	0,00	3.122.707,23	158.520.605,78	139.507.596,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,68	0,00	0,00	0,00	0,00	371.680,68	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.534.739,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.534.739,28	9.684.168,28	307.509,00	0,00	0,00	9.991.677,28	3.543.062,00	3.850.571,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.981.637,69	90.846,48	0,00	141.862,90	0,00	11.930.621,27	9.144.014,99	362.313,18	141.862,90	0,00	9.364.465,27	2.566.156,00	2.837.622,70
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.918.822,33	1.217.638,11	0,00	823.654,97	252.092,00	35.564.897,47	28.664.769,74	1.991.083,03	799.452,33	0,00	29.856.400,44	5.708.497,03	6.254.052,59
8. Anlagen im Bau	170.241.070,77	54.056.773,32	0,00	0,00	-46.163.963,43	178.133.880,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.133.880,66	170.241.070,77
9. Bauvorbereitungskosten	13.723.448,94	8.696.262,03	0,00	199.348,43	0,00	22.220.362,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.220.362,54	13.723.448,94
10. Geleistete Anzahlungen	29.512.303,14	83.022.163,17	0,00	2.862.791,96	-336.140,70	109.335.533,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.335.533,65	29.512.303,14
	<b>4.940.690.489,26</b>	<b>261.462.191,82</b>	<b>0,00</b>	<b>4.192.039,98</b>	<b>0,00</b>	<b>5.197.960.641,10</b>	<b>2.120.217.628,87</b>	<b>76.742.073,45</b>	<b>1.011.571,16</b>	<b>0,00</b>	<b>2.195.948.131,16</b>	<b>3.002.012.509,94</b>	<b>2.820.472.860,39</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	236.568,88	152.039,35	0,00	0,00	0,00	388.608,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	388.608,23	236.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	46.350.000,00	20.271.758,66	0,00	2.305.543,66	0,00	64.316.215,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.316.215,00	46.350.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	8.495.136,17	0,00	50.811,32	0,00	0,00	8.545.947,49	6.878.769,68	198.184,93	0,00	0,00	7.076.954,61	1.468.992,88	1.616.366,49
4. Beteiligungen	1.386.220,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.220,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.220,49	1.386.220,49
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	0,00	0,00	6.700.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	6.720.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	358.591,53	0,00	0,00	34.719,69	0,00	323.871,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	323.871,84	358.591,53
	<b>63.546.517,07</b>	<b>20.423.798,01</b>	<b>50.811,32</b>	<b>9.040.263,35</b>	<b>0,00</b>	<b>74.980.863,05</b>	<b>6.878.769,68</b>	<b>198.184,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.076.954,61</b>	<b>67.903.908,44</b>	<b>56.667.747,39</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>5.016.237.789,78</b>	<b>282.413.153,28</b>	<b>50.811,32</b>	<b>13.286.242,44</b>	<b>0,00</b>	<b>5.285.415.511,94</b>	<b>2.137.490.292,03</b>	<b>77.374.677,85</b>	<b>1.065.510,27</b>	<b>0,00</b>	<b>2.213.799.459,61</b>	<b>3.071.616.052,33</b>	<b>2.878.747.497,75</b>

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum Konzernabschluss 31.12.2024

VERBINDLICHKEITEN (in Klammern jeweils Vorjahr)	SUMME DER VERBINDLICHKEITEN €	RESTLAUFZEIT		
		≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	1.025.252.974,49 (902.742.392,65)	62.126.904,62 (59.306.171,44)	963.126.069,87 (843.436.221,21)	742.300.556,61 (640.098.981,17)
gegenüber anderen Kreditgebern	501.195.145,48 (498.277.292,30)	14.177.400,82 (14.142.354,98)	487.017.744,66 (484.134.937,32)	440.407.259,03 (437.490.014,00)
Erhaltene Anzahlungen	169.792.987,41 (171.032.371,18)	169.792.987,41 (171.032.371,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	71.104.504,23 (55.993.239,98)	71.104.504,23 (55.993.239,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
a) aus Vermietung	20.024.982,42 (11.152.843,22)	20.024.982,42 (11.152.843,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) aus Grundstücksverkäufen	1.015.102,87 (1.478.452,68)	1.015.102,87 (1.478.452,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) aus Betreuungstätigkeit	67.818,10 (62.748,70)	67.818,10 (62.748,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.996.600,84 (43.299.195,38)	49.996.600,84 (43.299.195,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	23.702,55 (76.928,16)	23.702,55 (76.928,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.552,86 (23.439,88)	30.552,86 (23.439,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.584.205,27 (8.296.349,21)	4.584.205,27 (8.296.349,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.771.984.072,29</b> <b>(1.636.442.013,36)</b>	<b>321.840.257,76</b> <b>(308.870.854,83)</b>	<b>1.450.143.814,53</b> <b>(1.327.571.158,53)</b>	<b>1.182.707.815,64</b> <b>(1.077.588.995,17)</b>

## KONZERNANHANG

## KONSOLIDIERUNGSKREIS zum Konzernabschluss 31.12.2024

NAME UND SITZ	Höhe des Anteils am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres T€	Stichtag der vorliegenden Information	Anteilseigner	
<b>1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen</b>						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	86,83	111.740	12.574	31.12.24	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	105.545	41.349	31.12.24	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	34.954	3.706	31.12.24	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,81	149.070	7.920	31.12.24	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	10	182	31.12.24	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-3.384	-165	31.12.24	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	-1.404	31.12.24	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26	1.194	31.12.24	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000	434	31.12.24	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25	0	31.12.24	FAAG
<b>2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)</b>						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	-4	-8	31.12.24	ABG
ABG Krifteler Wäldchen GmbH, Frankfurt am Main		100,00	3	40	31.12.24	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	13	-2	31.12.24	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main		100,00	14	1	31.12.24	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		89,00	-858	-158	31.12.24	ABG
Lurgiallee 3 Grundstück GmbH & Co. KG		89,10	-227	-379	31.12.24	ABG
<b>3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)</b>						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	775	102	31.12.23	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	905	-392	31.12.23	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.009	-11	31.12.23	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main		50,00	7	-4	31.12.23	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH, Wiesbaden	2)	50,00	-9	1	31.12.23	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	216	-68	31.12.23	FAAG
<b>4. Sonstige Beteiligungen</b>						
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	1.179	490	31.12.23	ABG
Garagen- Bau- und Betriebs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.287	196	31.12.23	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 <sup>1)</sup> gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB hinsichtlich der Offenlegung ihrer Jahresabschlüsse Gebrauch gemacht.

Die mit <sup>2)</sup> 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 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalpiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 anzu-

wendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung

der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise

vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 27. Mai 2025

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gerd Kreuzburg  
Wirtschaftsprüfer

Johannes Kaiser  
Wirtschaftsprüfer

## **IMPRESSUM**

### **HERAUSGEBER**

ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH  
Niddastraße 107  
60329 Frankfurt am Main  
Telefon 069 2608-1000  
[www.abg.de](http://www.abg.de)

### **REDAKTION**

ABG Unternehmenskommunikation  
[unternehmenskommunikation@abg.de](mailto:unternehmenskommunikation@abg.de)

### **GESTALTUNG**

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

### **TEXT**

Christopher Sparkes / ABG  
Dr. Sören Gemmerich / ABG  
Andreas Mauritz | Agentur für Public Relations

### **FOTOGRAFIE**

ABG: S. 16, 41, 87  
Andreas Bierich: S. 64/65  
Alex Habermehl: S. 6, 15, 18/19, 20  
Andreas Mauritz: S. 21  
Jochen Müller: Titel, S. 4, 9, 12, 14, 45, 71, 92/93

### **VISUALISIERUNG**

ABG: S. 14