

Geschäftsbericht

2021

2021

KENNZAHLEN 2021	2021	2020	2019	2018	2017
Wohnungen (Anzahl)	53.870	53.563	52.924	52.286	51.616
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	940	936	943	934	930
Parkplätze (Anzahl)	36.026	35.603	34.848	33.672	33.098
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	760	782	795	778	778
Instandhaltung (TEUR)	121.323	121.780	126.237	117.426	118.288
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	139.716	197.810	223.207	226.057	225.218
Anlagevermögen (TEUR)	2.703.528	2.641.150	2.513.099	2.349.601	2.193.534
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.397.497	1.423.843	1.323.551	1.198.472	1.192.088
EBITDA (Mio EUR)	196	193	185	227	173
Bilanzsumme (TEUR)	3.072.536	3.025.989	2.862.005	2.686.259	2.556.171
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	76.573	73.814	68.709	112.702	94.294
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	40,9	39,3	39	40	38
Umsatzerlöse (TEUR)	514.832	527.918	506.359	511.461	483.519

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2021 hat sich die ABG FRANKFURT HOLDING trotz der Herausforderungen durch die Corona-Pandemie erfolgreich entwickelt. Die ABG hat im Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 76,6 Millionen Euro ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet. Unsere zentrale Aufgabe ist nach wie vor, neuen bezahlbaren Wohnraum für die wachsende Bevölkerung in Frankfurt und der Region RheinMain zu realisieren und unseren Immobilienbestand auf einem hohen Niveau zu erhalten. Durch nachhaltig profitables Wirtschaften können wir in den Neubau, die Sanierung und die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes investieren, einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unsere soziale Verantwortung in vollem Umfang wahrnehmen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.



Frank Junker

Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING



Geschäftsbericht 2021

- 6 Einleitung
- 8 Konzern in Zahlen
- 10 „Im Rückblick zukunftsweisend“
ABG-Geschäftsführer Frank Junker im Gespräch
- 22 Nachhaltig denken, verantwortungsvoll handeln

Jahresabschluß 2021

- 44 Lagebericht 2021
- 58 Bilanz zum 31. Dezember 2021
- 60 Gewinn- und Verlustrechnung 2021
- 62 Anhang 2021
- 80 Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers 2021
- 84 Bericht des Aufsichtsrates 2021

Konzernabschluß 2021

- 88 Konzernlagebericht 2021
- 104 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021
- 106 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2021
- 107 Konzern-Kapitalflussrechnung 2021
- 110 Konzern-Eigenkapitalpiegel 2021
- 112 Konzernanhang 2021
- 128 Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers 2021

Geschäftsbericht

2021

Die ABG FRANKFURT HOLDING hat sich auch im vergangenen Jahr erfolgreich entwickelt und das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss von 76,6 Millionen Euro abgeschlossen. Das war nicht selbstverständlich, denn wie bereits das Vorjahr war auch das Jahr 2021 entscheidend geprägt von der Corona-Pandemie. Im ABG-Konzern war davon besonders das Vermietungsgeschäft in den Bürgerhäusern betroffen, da öffentliche Veranstaltungen und Versammlungen nur in sehr geringem Umfang stattgefunden haben. Auch das Parkhausgeschäft war vor allem in den großen Parkgaragen der Parkhaus-Betriebsgesellschaft in der Innenstadt rückläufig. In welchem Umfang sich pandemiebedingte Mietstundungen insbesondere bei gewerblichen Mietverhältnissen auswirken werden, ist noch nicht genau absehbar.

Dank dem Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden die Anliegen der Mieterinnen und Mieter auch unter erschwerten Bedingungen gelöst, Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen zeitnah ausgeführt und die Neubauprojekte planmäßig umgesetzt. Die voranschreitende Digitalisierung der Geschäftsprozesse im ABG-Konzern erleichtert dabei das Tagesgeschäft.

Herausforderungen begegnen

Bei den laufenden Bauprojekten stand die ABG im abgelaufenen Geschäftsjahr vor vielen Herausforderungen wie Logistikproblemen, Materialknappheiten und Verzögerungen im Bauablauf durch Personalausfälle bei den ausführenden Bauunternehmen. Gemeinsam mit teilweise schon sehr langjährigen Partnern aus der Bauwirtschaft konnten die meisten Bauprojekte ohne große Verzögerungen ausgeführt werden.

Insgesamt 309 neue Wohnungen wurden im Geschäftsjahr bezugsfertig, fast die Hälfte davon sind Wohnungen, die im Förderweg 1 oder Förderweg 2 gefördert werden. Sie liegen im Stadtteil Nied, im Nordend, in Sachsenhausen und in der Platensiedlung. In verschiedenen Stadtteilen hat die ABG soziale Wohnprojekte realisiert, in denen Flüchtlinge ein sicheres Zuhause und damit Voraussetzungen für eine Integration in die Gesellschaft finden.

Ebenso wenig wie vor zwei Jahren die Corona-Pandemie mit ihren gravierenden Auswirkungen vorauszusehen war, war vorhersehbar, dass Anfang 2022 in Europa Krieg geführt wird. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine ist eine humanitäre Katastrophe mit weltweiten Auswirkungen, auch auf die Volkswirtschaft und insbesondere auf die Energieversorgung in Deutschland.

Die meisten Mieterinnen und Mieter in den 53.870 Wohnungen der ABG werden die Auswirkungen der stark steigenden Energiepreise erst Ende 2022 und Anfang 2023 bei den Nebenkostenabrechnungen spüren. Durch technische Maßnahmen wie die Absenkung der Vorlauftemperatur in den Zentralheizungen der Mehrfamilienhäuser leistet die ABG einen Beitrag für einen geringeren Energieverbrauch der Mieterinnen und Mieter. Bereits die Absenkung der Raumtemperatur um ein Grad Celsius führt zu einem rund sechs Prozent geringeren Energieverbrauch und damit zu einer erheblichen Einsparung der Heizkosten.

Verantwortungsvoll wirtschaften

Besonders positiv auf den Energieverbrauch wirkt sich nun aus, dass die ABG seit über 20 Jahren im Neubau konsequent auf die Passivhausbauweise setzt und jährlich viele Millionen Euro in die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Bereits über 4.600 Wohnungen hat das Unternehmen in der besonders energieeffizienten Passivhausbauweise realisiert.

Diesen erfolgreichen und nachhaltigen Weg setzt die ABG fort, indem sie in den kommenden fünf Jahren weitere zwei Milliarden Euro in Neubaumaßnahmen sowie in Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. In diesem Zeitraum ist die Fertigstellung von rund 4.300 neuen Wohnungen geplant sowie der Baubeginn für weitere 2.600 Wohnungen. Noch nicht absehbar ist allerdings derzeit, wie sich steigende Zinsen, zum Teil extrem steigende Baupreise und die nach wie vor sehr hohen Grundstückskosten auswirken werden. Bauen um jeden Preis ist nicht zielführend, denn am Ende müssen bezahlbare Mieten stehen.

2022 – 2026

**Investitions-
volumen (€)
2,0 Mrd.**

2021

53.870

Wohnungen



36.026

Garagen- und Kfz-Stellplätze



940

Gewerbliche Einheiten



760

Mitarbeiter/-innen
plus 17 Azubis



3,1 Mrd.
Bilanzsumme (€)



76,6 Mio.
Jahresüberschuss (€)



515 Mio.
Umsatzerlöse (€)



2.704 Mio.
Anlagevermögen (€)



121,3 Mio.
Instandhaltung (€)



196 Mio.
EBITDA (€)



40,9 %
Eigenkapitalquote





Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING

„Im Rückblick zukunftsweisend“

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

Herr Junker, 2021 war das zweite Corona-Jahr. Können Sie schon überblicken, wie sich die Pandemie auf die Bilanz der ABG ausgewirkt hat?

Die Bilanz der ABG sieht trotz Corona gut aus. Die ABG hat auch im Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 76,6 Millionen Euro wieder ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet. Gleichwohl hat der ABG-Konzern unter der Corona Pandemie auch im Jahr 2021 nicht unerheblich leiden müssen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SAALBAU befanden sich auch im Jahr 2021 größtenteils in Kurzarbeit, weil es gesetzliche Vorgaben gab, die dazu führten, dass viele Versammlungen und Veranstaltungen nicht durchgeführt werden konnten. Ganz dramatisch hat es die Parkhaus-Betriebsgesellschaft getroffen, die ja Betreiberin unserer Parkhäuser ist. Wenn es einen Lockdown gibt und die Innenstädte sind zu, dann gibt es natürlich auch kaum einen Grund, in die Innenstadt zu fahren. Das hat sich in den Zahlen negativ niedergeschlagen.

Auf der anderen Seite sind die Annahmen aus 2020, dass es erhebliche Mietausfälle im Wohnungsbereich geben wird, nicht eingetreten. Das ist sehr überschaubar. Es gab auch keine Miet-Stundungen in großem Umfang oder die Aussetzung von Mieterhöhungen, auch wenn das zunächst mal von Seite der Politik ange-dacht war. Da ist das soziale Netz in der Bundesrepublik Deutschland und auch in Frankfurt zum Glück sehr engmaschig.

Was wir final noch nicht abschätzen können, sind die Stundungen für Gewerbemieter. Die Stundung läuft noch bis Sommer 2022, wie es der Gesetzgeber vorgegeben hat. Ich gehe davon aus, dass der eine oder andere die aufgelaufenen Beträge nicht bezahlen kann und deshalb eine weitere Stundung wahrscheinlich ist.

Wie sehen Sie insgesamt die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt?

Die Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt, und das gilt generell für alle Ballungsgebiete, ist nach wie vor sehr angespannt. Es fehlt Wohnraum und es muss dringend zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, daran hat sich nach wie vor leider nicht viel geändert.

Nach vielen Jahren gibt es in Berlin wieder ein Bundesbauministerium. Wenn es nach Bundesbauministerin Klara Geywitz geht, sollen bis 2026 jährlich 400.000 Wohnungen und davon 100.000 Sozialwohnungen gebaut werden. Ist das aus Ihrer Sicht realistisch?

Das ist eine politische Forderung, die ich in dieser Form als nicht umsetzbar ansehe. Es wird, wenn man alleine die Planungsprozesse berücksichtigt, sicherlich nicht möglich sein, dass man in der Bundesrepublik jährlich 100.000 Sozialwohnungen oder überhaupt 400.000 Wohnungen pro Jahr schafft. Davon abgesehen tragen die drastisch gestiegenen Bau- und Grundstückskosten sowie die Materialknappheit nicht gerade dazu bei.

Was wäre für Sie als Praktiker in der Wohnungswirtschaft ein Hebel, damit schnell neue Wohnungen gebaut werden können?

Der erste Hebel ist der, dass die Planungsprozesse erheblich verkürzt werden. Das hat vor allem mit den Vorgaben aus dem Baugesetzbuch zu tun, wann, wo, wie und wen ich wie lange zu involvieren habe. Da gilt es, was aber schon eine langjährige Forderung von Institutionen und Verbänden ist, dass die Prozesse erheblich verschlankt und damit verkürzt werden. So kann man Planungsrecht und später basierend auf dem Planungsrecht Baurecht schaffen. Wenn das aber alles so stark in die Länge gezogen wird, wie es bei den derzeitigen Vorgaben der Fall ist, dann wird man diese sehr ambitionierten Ziele sicherlich so nicht

erreichen können. Und dann spielt natürlich das Thema Finanzierbarkeit eine Rolle. Unabhängig von den Entwicklungen im Jahr 2022, die dramatisch sind, hat sich ja schon im Jahr 2021 abgezeichnet, dass die Baukosten steigen und dass es zu Material-Verknappungen kommt. Die Energiepreise sind stark gestiegen. Und auch die Preisentwicklung bei Grundstücken ist dramatisch, die Grundstückspreise sind stark nach oben gegangen. Unter diesen Bedingungen funktioniert Wohnungsbau nur dann, wenn entsprechende Fördermittel aufgelegt werden, sonst kann man das nicht realisieren.

Die Fördermittel müssten unter diesen Bedingungen ja ganz erheblich steigen, damit bei Neubauten am Ende für Leute mit normalem Einkommen eine bezahlbare Miete herauskommt.

Das ist genau der Punkt. Vor allem müssen die Förderbedingungen dynamisiert werden. Das ist zum Teil beim Land Hessen und der Stadt Frankfurt nicht der Fall. Die Förderbedingungen basieren noch auf dem Stand aus 2017 und 2018. Da kann man sich unschwer ausmalen, dass man mit diesen Förderbedingungen heute Wohnungsbau nicht im erforderlichen Umfang betreiben kann. Das gilt unabhängig von Corona, sonstigen negativen Entwicklungen oder den erheblichen Preissteigerungen. Das heißt, da müssen der Gesetzgeber in Berlin oder auch das Land und die Stadt nachschärfen und die Förderbedingungen so anpassen, dass sie wieder marktkonform sind.

Neben der Preisentwicklung bei den Grundstücken gab es im vergangenen Jahr bereits ganz erhebliche Preissteigerungen auch bei Bauleistungen, Armaturen, Stahl oder Material für die Dämmung. Wie hat sich das bei den Bauprojekten der ABG ausgewirkt?

Wir sind im Jahr 2021 noch relativ gut durch diese sich schon abzeichnende Krise gekommen. Das hängt auch damit zusammen, dass wir zum Teil sehr langjährige Vertragspartner aus der Bauwirtschaft haben, mit denen wir oft und immer wieder bauen und wir dadurch sehr kurze Abstimmungswege haben. Ein Beispiel: Als sich abzeichnete, dass es ein Problem gibt bei Wärmedämmverbundsystemen, haben wir mit den Partnern gemeinsam Materialien eingekauft und zwischengelagert, sodass sie zu dem Zeitpunkt, zu dem sie benötigt wurden, verfügbar waren und immer noch verfügbar sind. Das betrifft auch andere Materialien, die wir auf Vorrat eingekauft und gelagert haben, damit es da nicht zu Engpässen kommt. Damit ist das Jahr 2021, was diese Thematik angeht, relativ glimpflich abgelaufen. Gleichwohl gab es natürlich nicht unerhebliche Probleme, was das Thema Preissteigerung angeht. Zum Teil gab es auch Bauzeitverzögerungen, wenn bestimmte Materialien nicht oder nicht zeitnah verfügbar waren. Außerdem sind Arbeitnehmer der Baufirmen durch Corona bedingt oder auch aus anderen Gründen nicht auf den Baustellen erschienen. Diese Dinge kann man natürlich so ohne Weiteres nicht kompensieren.

Die Zinsen waren lange Zeit sehr niedrig, auch dadurch ging viel voran im Baubereich. Kommen jetzt mit steigenden Preisen und steigenden Zinsen wieder unruhige Zeiten?

Wenn ich jetzt auf das Jahr 2022 reflektiere, haben wir im Moment äußerst starke Unruhen. Die Zinsen steigen. Die Grundstückspreise sind nach wie vor hoch, die Baukosten sind extrem gestiegen und ein Ende der Fahnenstange ist noch nicht erreicht. Wenn wir das alles addieren, hat das zur Folge, dass manches so teuer wird, dass man bestimmte Maßnahmen in dem Umfang, wie man das zunächst geplant hat, nicht realisieren können.

Aktuell, im Frühjahr 2022, sind die Meldungen aus der Baubranche, was die Preisentwicklung angeht, dramatisch. Geben die Baufirmen noch belastbare Angebote ab?

Wir sind ja ein nicht unbedeutender Auftraggeber und wenn wir Angebote anfordern, dann kommen auch entsprechende Angebote zurück. Aber natürlich auf einem ganz anderen Preisniveau. Wir müssen auch etwas kreativer werden, wie wir mit den Preissteigerungen umgehen. Dass die Preise einfach immer nur den einen Weg nach oben kennen und wir zahlen, das sehe ich nicht so und das machen wir auch nicht mit. Wir führen Verhandlungen mit der Bauwirtschaft, um das in den Griff zu bekommen. Aber wir sind leider vor Preissteigerungen nicht gefeit und das Ende sehe ich nicht. Wenn sich das Thema Energiekrise verstetigen oder verschärfen sollte, wovon ich





leider ausgehe, solange der Krieg in der Ukraine nicht beendet ist, dann wird das mit Beginn der neuen Heizperiode wahrscheinlich noch dramatischer werden.

Hat diese Situation schon konkrete Auswirkungen auf geplante Projekte?

Die Projekte, die so weit fortgeschritten sind, dass sie jetzt in die Realisierung gehen, die werden auch realisiert. Aktuell ist das zum Beispiel der nördliche Teil des Rebstock-Areals, auf dem wir gemeinsam mit der LBBW Immobilien-Gruppe knapp 900 Wohnungen bauen. Das läuft, da ist die Vergabe erfolgt. Gleiches gilt für eine etwas kleinere Maßnahme in Griesheim. Bei anderen Projekten, bei denen Förderzusagen erteilt worden sind, wie zum Beispiel beim Hilgenfeld, wollen wir beginnen. Wo die Projektierungen noch nicht so weit fortgeschritten sind, dass man jetzt in die Vergabe gehen könnte, müssen wir zeitlich strecken, weil es im Moment nicht platzierbar beziehungsweise nicht finanzierbar ist.

Durch die Kostensteigerungen bei Öl, Gas und Strom kommt eine hohe Belastung auf viele Mieterinnen und Mieter zu. Wird das ein ernstes Problem?

Wir haben, was das Thema Neubau angeht, schon sehr früh begonnen, auf hohe Energieeffizienz zu setzen. Das war damals nicht marktkonform und ruft zum Teil auch heute noch Kritik hervor, was ich nach wie vor nicht nachvollziehen kann. Das heißt, seit über 20 Jahren bauen wir ausschließlich im Passivhausstandard, vergleichbar oder besser. Blickt man jetzt zurück, dann waren wir sehr

zukunftsweisend. Das heißt, die Mieterinnen und Mieter, die in solchen Wohnungen leben, haben nichts verkehrt gemacht. Ganz im Gegenteil, wir haben eine Antwort gefunden auf das Thema ständig steigender Energiepreise. Gleichwohl haben wir auch im Bestand schon in den frühen Neunzigern, zu Beginn meiner Tätigkeit bei der ABG, damit begonnen, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Das heißt, die ABG-Bestände sind bis auf wenige Ausnahmen mindestens einmal gedämmt worden. Wir haben aber auch größtenteils die Fenster ausgetauscht und die Decken im obersten Geschoss und die Kellerdecken gedämmt bis hin zur Optimierung der Haus- und Heiztechnik. Wir sind da gut aufgestellt. Klar, man könnte sicher noch weiter optimieren und muss sicherlich auch das eine oder andere Objekt noch einmal anfassen. Aber irgendwann stellt sich dann auch die Frage der Wirtschaftlichkeit.

Trotzdem kann es passieren, dass die kommenden Nebenkostenabrechnungen für manche Ihrer Mieterinnen und Mieter nicht leicht zu verkraften sein werden.

Das ist leider so. Wir und damit unsere Mieterinnen und Mieter sind für das Jahr 2022 noch relativ safe, weil wir mit der Mainova langlaufende Lieferverträge geschlossen haben, die, bis auf wenige Ausnahmen, eine Preisgarantie haben. Diese Lieferverträge laufen aber gegen Ende des Jahres 2022 aus. Das heißt, ab 2023 gibt es dann neue Konditionen, die wir im Moment noch nicht kennen. Anders sieht es aus bei den Mietern der Wohnungen, das sind rund 10.000 an der Zahl, die mit Gas-Etagenheizungen versorgt sind. Da sind wir nicht der Energielieferant und nach der Liberalisierung

des Energiemarktes konnte jeder Mieter, jede Mieterin selbst entscheiden, wo die Energie bezogen wird. Da haben wir überhaupt keinen Einfluss drauf. Es gab da sehr wechselwillige, die immer den billigsten Jakob gesucht haben, dann wird das sicherlich nicht unproblematisch.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Heizkosten im Jahr 2023 dramatisch steigen werden. Und deswegen kann man bereits heute den Mieterinnen und Mietern sagen: Sehen Sie vor, dass Sie möglichst Rücklagen bilden oder dass sie bei einem Liefervertrag für Ihre Gas-Etagen-Heizung, die Vorauszahlungen auf einen höheren Betrag anpassen lassen, damit nicht nachher das böse Erwachen mit Nachzahlungen über mehrere Tausend Euro kommt. Die kann dann der eine oder andere sicher nicht zahlen.

Gehen Sie davon aus, dass Ihre Mieterinnen und Mieter alle mündig sind und selber wissen, was zu tun ist, oder geben Sie eine Empfehlung heraus?

Wir werden in der zweiten Jahreshälfte 2022 die Mieterinnen und Mieter darüber informieren. Wir werden ihnen auch mitteilen, dass wir in den Gebäuden, in denen wir die Energie liefern oder die über die Mainova mit Fernwärme versorgt werden, die Temperaturen runter regulieren auf die rechtlich vorgegebenen 20 Grad. Das ist eine marginale Komfort-Einschränkung, wenn dann nicht mehr auf 23 Grad geheizt werden kann. Aber im Hinblick auf die Energieknappheit und die Energiepreise halten wir das für geboten, eingedenk der Feststellung, dass die Absenkung um ein Grad eine Einsparung von rund 6 Prozent zur Folge hat. Das heißt, da kann ich dann selbst sparen, indem ich den Energieverbrauch, die Temperatur in meiner Wohnung reduziere. Wir werden das bauseits so vorgeben, dass die Wohnung mit 20 Grad beheizt werden kann, aber nicht mehr.

Wie stehen Sie zur CO₂-Steuer und der Kostenteilung zwischen Mieter und Vermieter?

Das ist natürlich ein Thema, das uns belastet, das auch den Mieter oder die Mieterin belastet. Aber das ist beim ABG-Konzern relativ überschaubar, weil wir in den vergangenen Jahrzehnten einiges in der Haustechnik und an der Gebäudehülle getan haben, um die Verbräuche möglichst zu reduzieren. Die Kostenbelastungen bei der ABG werden sich aber im siebenstelligen Bereich niederschlagen und wir haben natürlich auch Kostenbelastungen bei den Mietparteien, denn die CO₂-Steuer sieht eine Splittung vor zwischen Vermieter und Mieter, je nachdem was das Gebäude für einen Energiestandard hat.

Kommen wir zu den Projekten im Geschäftsjahr 2021. Ein bisschen unter dem Radar liefen in den vergangenen Jahren die sogenannten sozialen Wohnprojekte. Welches Resümee ziehen Sie bis jetzt zu diesen Projekten?

Mit nur ganz geringen durch Corona bedingten Abweichungen lief bei diesen Bauprojekten alles im Zeitplan und zu den vereinbarten Kosten. So soll das sein und das hat hier sehr gut funktioniert. Bei diesen sechs Neubauten mit fast 230 Wohnungen haben wir eine Splittung vorgenommen, dass ein Teil der Wohnungen öffentlich geförderter Wohnraum ist und ein Teil Wohnraum, der insbesondere für Geflüchtete zur Verfügung gestellt wird. Das halten wir für äußerst wichtig. Integration fängt damit an, dass diesen Menschen auch entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Nach wie vor muss die Stadt Geflüchtete teilweise

in Turnhallen unterbringen. Deswegen ist es umso dringender, dass schnell Wohnraum geschaffen wird. Das haben wir in Form dieser sozialen Wohnprojekte gemacht. Wir haben auch im Ausblick, dass wir die Stadt mit solchen Projekten weiterhin unterstützen. Auf der Zeitschiene waren wir mit einer relativ hohen Geschwindigkeit unterwegs und haben bei den Terminen eine Punktlandung geschafft. In der Betreuung gibt es nachher dann insbesondere das Rote Kreuz und die Johanniter, die dafür geradestehen, dass die Projekte dann auch so laufen, wie wir uns das alle gemeinsam vorstellen, dass die Personen, die dort einziehen, dann auch integriert sind.

Ist der Anteil der geförderten Wohnungen bei den Neubauwohnungen der ABG noch einmal gestiegen?

Wir haben im Jahr 2021 insgesamt 309 Wohnungen fertiggestellt und davon sind 148 gefördert. Das heißt, wir haben eine Förderquote von knapp 48 Prozent. Das sucht, glaube ich, seinesgleichen.

Ist, was die Nachfrage nach geförderten Wohnungen angeht, schon so etwas wie Entspannung zu spüren?

Die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum ist nach wie vor hoch. Wir tun aber, wie man an diesen Zahlen sieht, dass unsere dafür, dass die Wohnungssuchenden mit Wohnraum versorgt werden können. Man kann nicht alles im geförderten Wohnungsbau realisieren, weil das natürlich was mit Kosten zu tun hat. Aber eine Quote von gut 40 Prozent, das kann man darstellen.

Die großen Neubauprojekte der ABG, die fertig wurden, sind die Mainzer Landstraße, weitgehend fertig ist auch der Güterplatz. Liefern diese Projekte noch in Plan, ohne dass sie von den aktuellen Turbulenzen tangiert wurden?

Die Mainzer Landstraße auf jeden Fall, der Güterplatz nicht ganz. Da gab es schon Versorgungsengpässe, denen wir zum Teil zuvor gekommen sind, indem wir, weil wir das vorhersehen konnten, Materialien beschafft und zwischengelagert haben. Dazu kam im Jahr 2020 und auch zum Teil im Jahr 2021 durch Corona bedingt, der Ausfall von Arbeitskräften. Zum Glück nicht von eigenen Mitarbeitern des ABG Konzerns, aber eben von Arbeitnehmern unserer Auftragnehmer. Trotzdem läuft das Projekt Güterplatz und auch die anderen Projekte so, dass man sich keine Sorgen machen muss. In 2022 wollen wir am Güterplatz in die Vermietung gehen.

Die Günthersburghöfe mit insgesamt 1.500 neuen Wohnungen, davon 500 gefördert, im Frankfurter Nordend waren ein Projekt, bei dem man jetzt mit dem Bau hätte starten können. Die neue Koalition im Frankfurter Römer hat nach der Kommunalwahl 2021 beschlossen, dass es vorerst nicht umgesetzt wird. Tut so etwas weh?

2021 insgesamt

309

**Wohnungen
fertiggestellt**

davon

148

gefördert



Fertiggestellt: 75 besonders energiesparende Passivhauswohnungen in der Mainzer Landstraße

Das ist ein Quartier, bei dem wir sehr lange gemeinsam mit Instone Real Estate in der Entwicklung und in der Planung waren und auch mit der Stadtplanung einen Konsens hatten. Kurz vor dem Startschuss dann zu sagen, das Projekt wird in dieser Form nicht mehr realisiert, das tut schon weh. Das hat natürlich auch Ressourcen gekostet und auch einen Aufwand gehabt, den wir jetzt abschreiben müssen. Wir kommen da aber noch mit einem kleinen blauen Auge heraus, weil wir keine Grundstücke gekauft haben die finanziert wurden, sondern wir haben unter anderem Grundstücksoptionen gezogen. Das, was wir an eigenen Grundstücken in dem Quartier

haben, das würde jetzt auch nach der neueren Festlegung einer Bebauung zugeführt werden können, sodass der Schaden bei der ABG ein begrenzter ist.

Ist absehbar wann Sie mit den Arbeiten im Neubaugebiet Hilgenfeld starten können?

Wir gehen davon aus, dass in absehbarer Zeit mit den Erschließungsmaßnahmen, die wir bereits vergeben haben, begonnen werden kann. Da sind wir preislich noch gut unterwegs.

Beim Thema Hochbau wird man sehen müssen, wie die weiteren Entwicklungen auf dem Markt sind. Ich sehe das Hilgenfeld aber als ein Projekt, das realisiert wird. Das sind mehrere Bauabschnitte und insofern hoffe ich natürlich, dass es da wieder zur Entspannung auf dem Markt kommt. Wie alle anderen auch, hoffe ich sehr, dass die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine sehr schnell ihr Ende finden. Dann wird hoffentlich der Markt auch wieder ein etwas entspannterer sein.

Eine weitere große Baustelle der ABG liegt im Mertonviertel. Die ABG hat mit einem Partner das Lurgi-Areal erworben. Wie ist hier der Stand?

Der Abriss des ehemaligen Lurgi-Areals hat begonnen. Da wird sich auf Sicht, was die Hochbaumaßnahmen anbelangt, wenig tun, weil die Stadt zunächst mal einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben hat. Der wird entschieden im November 2022. Und dann würde das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs in einen Bebauungsplan übersetzt werden. Das heißt, das ist ein Projekt, das auf der Zeitschiene ziemlich weit hinten steht. Auch im Hinblick auf die Preisentwicklung ist es gut, dass das nicht heute oder morgen zur Realisierung ansteht.

In 2021 konnte auch ein kleines Jubiläum gefeiert werden: Vor zehn Jahren ist die ABG gemeinsam mit der Mainova zu je einem Drittel bei dem Carsharing-Anbieter book-n-drive eingestiegen. Es versteht sich ja nicht von selbst, dass ein Wohnungs-Konzern sich im Bereich Mobilität engagiert. Was sagen Sie nach zehn Jahren? Passt das zusammen?

Ja, das passt zusammen. Wir haben gemeinsam mit der Mainova aus einem Nischenprodukt, was Carsharing damals war, einen bedeutenden Marktteilnehmer gemacht. Durch unser beider Aktivitäten ist das Geschäft auch ausgeweitet worden, nicht nur auf das nähere Rhein-Main-Gebiet. Das Unternehmen ist bis nach Koblenz tätig und bis in die Region Nürnberg-Erlangen. Das sind Ausweitungen, die vor zehn Jahren so nicht denkbar gewesen wären. book-n-drive ist gut aufgestellt, schreibt schwarze Zahlen und ist hier im Rhein-Main-Gebiet der Marktführer. Da können wir gemeinsam stolz drauf sein, weil das ja unsere Vision war, dass wir nicht nur energieeffiziente Wohnungen bauen, sondern dass wir auch Mobilität neu definieren. Und da gehört das Carsharing dazu. Und wie man sieht, nach zehn Jahren ist der Erfolg durchaus beachtlich.



Soziale Wohnprojekte, wie hier im Süden Frankfurts, vereinen geförderte Wohnungen und Wohnraum für Geflüchtete

Nachhaltig denken, verantwortungsvoll handeln

Unser Engagement für Nachhaltigkeit in fünf Handlungsfeldern

1. Wirtschaftlicher Erfolg

Mit annähernd 54.000 Wohnungen bietet die ABG FRANKFURT HOLDING vielen Menschen in Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet ein Zuhause. Über ein Drittel dieser Wohnungen hat eine Mietpreis- und Belegungsbindung. Die ABG ist damit der größte Anbieter von geförderten Wohnungen in Frankfurt.

Dass die zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Unternehmensausrichtung ein solides, tragfähiges und dauerhaft erfolgreiches Geschäftsmodell ist, bestätigt der Blick auf die jüngere Firmengeschichte. Anfang der 1990er Jahre stand es nicht gut um die Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING. Der Zustand der Wohnungen der gemeinnützigen kommunalen Wohnungsgesellschaften war katastrophal: Graue Fassaden, zugige Fenster, Wohnungen, in denen oft noch mit Kohleöfen geheizt wurde. Die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre war vorbei, in manchen Quartieren standen ganze Häuserzeilen leer. An eine Modernisierung und an Investitionen in den Bestand war jedoch nicht zu denken, denn die meisten Wohnungsgesellschaften, die heute den ABG-Konzern bilden, erwirtschafteten, wenn überhaupt, nur marginale Gewinne.

Mit dem Steuerreformgesetz aus dem Jahr 1990 wurde auch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und damit die Steuerprivilegien für gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften aufgehoben. Diese grundlegende Veränderung des Geschäftsmodells veranlasste den Magistrat der Stadt Frankfurt 1991, eine umfassende Umstrukturierung der Wohnungsgesellschaften einzuleiten, an denen die Stadt beteiligt war. Eine Studie hatte in neunzehn Frankfurter Siedlungen 9.900 Wohnungen mit hohem oder dringendem Sanierungsbedarf ermittelt. Die Kosten dafür schätzte man auf 675 Millionen D-Mark.

Als ersten Schritt führte man 1991 die Gesellschaften in der „Frankfurt Holding Gesellschaft für Beteiligungen mbH“ zusammen. Zum 19. Dezember

1996 wurde daraus durch Verschmelzung der Frankfurt Holding auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen und deren gleichzeitige Umwandlung in eine GmbH die heutige ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Die Wohnungsunternehmen konnten sich finanziell konsolidieren und es wurden die Voraussetzungen für dringend notwendige Sanierungen und für Neubauprojekte geschaffen. Seit den Anfängen im Jahr 1991 bis heute prägt der Rechtsanwalt Frank Junker die Ausrichtung der ABG FRANKFURT HOLDING.

Dass die ABG heute jedes Jahr dreistellige Millionenbeträge in den Neubau, die Sanierung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert, einen nennenswerten Beitrag zum Klimaschutz leistet und gleichzeitig ihre soziale Verantwortung in vollem Umfang wahrnehmen kann, ist nur möglich, weil der Konzern sich seit den 1990er Jahren konsequent die wirtschaftlichen Spielräume dafür erarbeitet hat. Die bilanzielle Eigenkapitalquote des ABG-Konzerns liegt heute bei über 40 Prozent. Die Bilanzsumme ist in den vergangenen Jahren stetig auf heute über drei Milliarden Euro gewachsen. Das Unternehmen ist nachhaltig profitabel, Gewinne fließen in die Rücklagen und werden reinvestiert. Nur ein kleiner Anteil wird an die Gesellschafter ausgeschüttet.

2. Nachhaltige Stadtentwicklung

Die ABG FRANKFURT HOLDING hat bereits über 4.600 Wohnungen im Passivhausstandard gebaut.

Mit den Themen Klimaschutz und Energieeffizienz hat sich die ABG bereits auseinandergesetzt und Lösungen gefunden, lange bevor sie in aller Munde waren.

Anfang der 2000er Jahre belasteten immer weiter steigende Nebenkosten, insbesondere für die Heizung und die Warmwasserversorgung, das Budget in vielen Haushalten. Damals fiel im Unternehmen die Entscheidung, in der Bockenheimer Gropstraße erstmals ein Wohngebäude im Passivhausstandard zu errichten. Durch eine dichte Gebäudehülle, starke Dämmung sowie spezielle Türen und Fenster wird in einem Passivhaus für das Heizen 80 Prozent weniger Energie verbraucht im Vergleich zur damals konventionellen Bauweise.

Mit diesem Pilotprojekt wollte man herausfinden, ob sich durch die Passivhaus-Bauweise die Nebenkosten deutlich senken lassen, und zwar ohne exorbitante Baukosten und ohne Einbußen beim Wohnkomfort. Ein viel beachtetes Pilotprojekt war damals auch die Sanierung der Häuser in der Tevesstraße 36–54 im westlichen Gallus. Erstmals hat man hier Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren auf den extrem energiesparenden Passivhaus-Standard umgerüstet. Beide Experimente waren erfolgreich und die ABG begann, sowohl beim Neubau als auch bei Sanierungen im Bestand mehr und mehr auf den Passivhausstandard zu setzen.

2006 wurde das Projekt SophienHof in Frankfurt-Bockenheim fertig, mit 149 Wohnungen das seinerzeit größte Passivhaus im Geschosswohnungsbau in Deutschland. In Bornheim entstand 2009 auf dem Areal des ehemaligen Straßenbahndepots das Campo Bornheim, ein Stadtteilzentrum mit 160 Passivhauswohnungen. An der Hansaallee im Frankfurter Westend baute die ABG 220 Miet- und Eigentumswohnungen im Passivhausstandard. Viele weitere Neubauprojekte folgten.



SophienHof: In 2006 Deutschlands größtes Passivhaus im Geschosswohnungsbau

Die ABG hat bereits über 4.600 Wohnungen im Passivhausstandard gebaut.

Aktiver Klimaschutz

Neben der sozialen Frage, wie sich durch Maßnahmen zur Energieeinsparung die „zweite Miete“ dauerhaft senken lässt, rückte zunehmend das Thema CO₂-Emissionen, Erderwärmung und Klimaschutz in den Mittelpunkt. Fast 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland gehen auf das Konto des Gebäudesektors. In Privathaushalten benötigen allein die Heizung und die Warmwasseraufbereitung 85 Prozent der Energie – hier liegen große Einsparpotenziale.

Durch die systematische energetische Optimierung des Wohnungsbestandes, innovative Konzepte zur Energieeinsparung und Neubauten im Passivhausstandard wird die ABG nicht nur ihrer sozialen Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern gerecht, sondern bringt auch die Energiewende voran. Neben Mietwohnungen sind auch viele Kindertagesstätten, Schulen und Begegnungsstätten in Passivhausbauweise entstanden.

Der Konzern ist aber nicht beim Passivhaus stehen geblieben. In Zusammenarbeit mit innovativen Ingenieurbüros und Architekten auf der einen und Unternehmen der Bauwirtschaft, Haustechnik und Baustoffindustrie auf der anderen Seite hat die ABG immer wieder neue Ideen und Konzepte in der Praxis auf ihre Tauglichkeit erprobt.

Im März 2014 war in der Cordierstraße in der Frankfurter Friedrich-Ebert-Siedlung der Einzugstermin im ersten Plus-Energie-Haus der ABG, einem Gebäude das in Summe mehr regenerative Energie produziert als die Bewohnerinnen und Bewohner verbrauchen. Mit einem Stromüberschuss von 15.000 kWh pro Jahr ließen sich beispielsweise acht Elektroautos und 34 Pedelecs betreiben.

In der Salvador-Allende-Straße in Bockenheim war wenige Wochen später die Grundsteinlegung für ein neues Gebäude in Passivhaus-Bauweise mit 66 Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Hier wurde in einem Neubau der ABG ein Forschungskonzept zum Energie-recycling aus Abwasser erstmals in die Praxis umgesetzt.

Erstes Gebäude im Effizienzhaus Plus Standard in Europa

Am 8. Juli 2015 eröffneten Bundesumweltministerin Barbara Hendricks, Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann und Frank Junker, der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung im Gutleutviertel nahe der Frankfurter

City das bis dahin größte Aktiv-Stadthaus. Dieses Gebäude auf einem 150 Meter langen, aber nur neun Meter breiten Baugrundstück, das trotz seiner attraktiven Lage lange Zeit als nahezu unbebaubar galt, setzte neue Maßstäbe beim energieeffizienten Wohnen und ist ein Praxisbeispiel für regenerative Energie im Gebäudesektor. Die Planer des Aktiv-Stadthauses kombinierten dabei passive Energieeinsparung auf Basis einer hochwärmegedämmten Gebäudehülle mit aktiver Energiegewinnung. Der durch PV-Module erzeugte Strom wird in Batterien gespeichert. Wärme wird aus dem Abwasser zurückgewonnen. Das Mehrfamilienhaus mit 74 Wohneinheiten war das erste Gebäude im Effizienzhaus Plus Standard in Europa, es produziert in Summe mehr Energie, als seine Bewohnerinnen und Bewohner verbrauchen. Der große Vorteil für die Mieterinnen und Mieter: die sogenannte „zweite Miete“ entfällt weitgehend, da die äußerst geringen Nebenkosten für Strom und Wärme bereits in die Miete integriert sind. Das Plus an Strom können die Bewohner des Hauses außerdem verwenden, um im Erdgeschoss Fahrzeuge des zur ABG gehörenden Carsharing-Anbieters book-n-drive zu nutzen. Ende November 2015 erhielt die ABG FRANKFURT HOLDING für das Projekt Aktiv-Stadthaus den Europäischen Solarpreis.

Klimaschutzquartier Hilgenfeld

Das Know-how im energieeffizienten Bauen, das sich der ABG-Konzern in über 25 Jahren erarbeitet hat, fließt jetzt ein in den Bau des ersten Klimaschutzquartiers in Frankfurt. Im Norden der Stadt entstehen in den kommenden Jahren im Baugebiet Hilgenfeld 54 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 860 Wohnungen in denen einmal bis zu 2.500 Menschen leben werden. Durch die Nutzung von Geothermie, Solarthermie und Photovoltaik in Kombination mit einem innovativen Nahwärmenetz und Hochleistungs-Wärmepumpen, die zum Teil mit Biomethan betrieben werden, wird sich dieses Quartier rechnerisch zu 100 Prozent mit regenerativ erzeugtem Strom und zu über 65 Prozent mit im Quartier erzeugter regenerativer Wärme versorgen.

Hohe Investitionen in Neubau, Sanierung und Modernisierung des Bestandes

Mitte der 1990er Jahre startete die ABG weitreichende Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung des



Zukunftsweisendes Energiekonzept im Klimaschutzquartier Hilgenfeld geplant:
161 Erdwärmesonden, 5.050 Photovoltaikmodule, 1.160 PVT-Module

Im Norden der Stadt entstehen in den kommenden Jahren im Baugebiet Hilgenfeld 54 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 860 Wohnungen in denen einmal bis zu 2.500 Menschen leben werden.

Wohnungsbestands. Die ersten Projekte waren Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre Maßnahmen zur Stadtreparatur und Quartiersentwicklung im Stadtteil Gallus, die in enger Abstimmung mit sozialen Trägern, dem Gewerbeverein und dem Runden Tisch Gallus umgesetzt wurden. Es folgten viele weitere Modernisierungs- und Sanierungsprojekte, die wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, ganze Stadtteile in Frankfurt nachhaltig verändert haben.

Heinrich-Lübke-Siedlung

In der Heinrich-Lübke-Siedlung mit rund 600 Wohnungen zeigte die ABG Anfang der 2010er Jahre exemplarisch auf, wie ein Quartier aus den 1970er Jahre unter Beteiligung seiner Bewohnerinnen und Bewohner sehr effizient bau-

lich und energetisch zu einer Vorzeigesiedlung werden kann. Als Modellprojekt gilt diese nachhaltige Modernisierung einer in die Jahre gekommenen Großsiedlung, weil neben Verbesserungen der Infrastruktur und des äußeren Erscheinungsbildes der einzelnen Gebäude die Siedlung als Ganzes in den Blick genommen wurde. Bei der Umgestaltung der Bestandsgebäude wurde besonderer Wert auf Nachhaltigkeit unter sozialen, baulichen und ökologischen Gesichtspunkten gelegt.

Ein Schwerpunkt des Projektes war die Senkung des Energieverbrauchs. Die Bestandsgebäude wurden auf einen Standard unterhalb der Grenzwerte der Energieeinsparverordnung 2009 saniert. Die Neubauten in der Siedlung errichtete man im Passivhausstandard, die Gewerbeflächen im Niedrigenergiestandard. Im Ergebnis

konnte der Kohlendioxidausstoß des Quartiers um über 90 Prozent reduziert werden. Fachlich hat die Planung und Gestaltung eine Gesellschaft des Fraunhofer Instituts begleitet, die alle Maßnahmen vor der Ausführung jeweils auf Nachhaltigkeit prüfte und bewertete.

Soziale Stadt Unterliederbach

Auf Neubau statt Sanierung setzte die ABG bei dem Projekt „Soziale Stadt Unterliederbach“. In dem Zeitraum von 2005 bis 2019 wurden in dem Stadtteil 272 Neubauwohnungen errichtet. Darunter sind 149 Sozialwohnungen und 105 Wohnungen, die über das Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt gefördert werden. 18 Wohnungen wurden frei finanziert. Mit diesem Wohnungsmix fördert die ABG, die hier rund 67 Millionen Euro investierte, eine sozial ausgewogene Belegung des Quartiers. Den alten Baubestand mit Kleinstwohnungen zu erhalten lohnte sich nicht mehr. Die lange Projektlaufzeit ist darauf zurückzuführen, dass zunächst die Mieterinnen und Mieter, die in den abzureißenden Häusern wohnten, sozialverträglich in anderen Gebäuden der Siedlung oder in den neu gebauten Wohnungen untergebracht wurden. Es waren vor allem ältere alleinstehende Mieterinnen und Mieter, die hier überwiegend von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im ServiceCenter West der ABG intensiv beim Wohnungswechsel betreut wurden.

Die neue Platensiedlung

Eine große Herausforderung ist die Modernisierung und behutsame Nachverdichtung der Platensiedlung im Stadtteil Ginnheim. Mitte der 1990er Jahre hatte die ABG diese ehemalige Housing Area der US Army mit 342 meist großen Wohnungen vom Bund erworben. Seit 2018 wurden mit einer innovativen Holzmodulbauweise 19 bisher dreistöckige Häuserzeilen jeweils um zwei Etagen aufgestockt. So sind ohne zusätzlichen Flächenverbrauch 380 neue geförderte Wohnungen gebaut worden. Zur städtebaulichen Erneuerung tragen in dem Quartier die neuen Eck- und Torhäusern bei, mit denen die Siedlung derzeit um weitere rund 300 Neubauwohnungen erweitert wird. Mit intensiver Überzeugungsarbeit ist es der ABG-Geschäftsführung gelungen, die Stadtpolitik bei diesem Prozess mitzunehmen und hier vorhandene Skepsis auszuräumen. Auch die allermeisten

Mieterinnen und Mieter konnten bei Mieterversammlungen und vielen Einzelgesprächen von dem Konzept überzeugt werden.

In der Siedlung gibt es jetzt neben geförderten Wohnungen auch Wohnungen für Studierende und preisfreie Wohnungen.

Um in Frankfurt den großen Bedarf an Wohnungen zu decken, setzt sich die ABG neben der Sanierung und Nachverdichtung auch auf die Wiederbelebung von bisher brachliegenden und zum Teil sehr schwer zu bebauenden Flächen ein. Aktuelle Projekte sind hier die großen Neubauten im Stadtteil Nied und am Güterplatz.

Nutzung Erneuerbarer Energie

Nicht nur durch den Bau von Passivhäusern und die konsequente Dämmung der Immobilien im Bestand leistet die ABG einen Beitrag zum Klimaschutz und dazu, dass die Nebenkosten der Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben. Auch beim Einsatz moderner Energietechnik ist das Frankfurter Wohnungsunternehmen ganz vorne mit dabei.

Zusammengenommen bringen alle Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Liegenschaften der ABG es inzwischen auf die stattliche Leistung von rund 8,3 Megawatt (MWp). Im Jahr werden damit rund sieben Millionen Kilowattstunden Strom produziert. Mit dem Strom von den Dächern der ABG können rechnerisch rund 3.500 Haushalte ihren Strombedarf decken, ohne dass dafür Kohle, Öl oder Erdgas verbrannt werden muss.

Die ABG kooperiert hier mit der Mainova AG, die einen großen Teil dieser Anlagen im so genannten Mieterstrommodell betreibt. So können die Hausbewohner den Strom vom eigenen Dach selbst nutzen und so einen Beitrag zur Vermeidung klimaschädlicher CO₂-Emissionen leisten.

Größte Mieterstromanlage in Hessen

Mit der Nutzung von Sonnenstrom im Mieterstrommodell sind Mainova und ABG bundesweit Vorreiter. Die größte Mieterstromanlage in einem Stadtquartier in Hessen ging im Frühjahr 2019 in der Friedrich-Ebert-Siedlung in Frankfurt in Betrieb. Sie hat eine Gesamtleistung von rund 1,5 Megawatt (peak). Dafür hat man auf den Dächern von 35 Gebäuden PV-Module mit einer Gesamtfläche von 20.000 Quadratmetern installiert.

Das entspricht in etwa der Fläche von drei Fußballfeldern. Alleine diese Anlage vermindert die CO₂-Emissionen jährlich um etwa 760 Tonnen. 52.000 Bäume wären notwendig, um diese Menge zu kompensieren.

Darüber hinaus betreibt die ABG über 50 eigene PV-Anlagen mit einer Leistung von etwa 1,3 Megawatt (peak). Einige dieser Anlagen sind zum Beispiel auf den Dächern von SAALBAU-Bürgerhäusern installiert. Dort kann der Sonnenstrom optimal genutzt werden, da auch am Tag, wenn die Sonne scheint, Strom gebraucht und Klima- und Kälte-Anlagen in Betrieb sind. Die Stadthalle Bergen hat zum Beispiel einen Jahresbedarf von rund 300.000 Kilowattstunden Strom. Davon werden rund 90.000 kWh mit der eigenen PV-Anlage gedeckt, eine Ersparnis von satten 30 Prozent. Schließlich gibt es bei der ABG noch PV-Anlagen in so genannten Contracting-Modellen. Das heißt, die Anlage ist im Besitz der ABG und wird durch die Mainova betrieben. Diese Anlagen stehen in den Aktiv-Stadthäusern der ABG wie in der Speicherstraße oder der Cordierstraße. Dort sind auch Stromspeicher installiert, damit die Mieterinnen und Mieter auch nachts den Sonnenstrom nutzen können.

In den kommenden zehn Jahren ist geplant, jährlich ein weiteres Megawatt Solarstrom auf den Dächern der ABG-Liegenschaften zu installieren. Dann, so die Berechnungen der Ingenieure bei der ABG, ist das Potential an geeigneten Dachflächen erschöpft.

Brennstoffzellen-Technologie im Wohnquartier

In einer Siedlung der ABG im Stadtteil Hausen werden seit Juni 2021 rund 90 Wohnungen in neun Mietshäusern durch ein Nahwärmenetz versorgt. Zwei hocheffiziente Gasbrennwertkessel mit je 400 Kilowatt (kW) Leistung gewährleisten dort die zuverlässige Wärmeversorgung. Sie werden von einer ebenfalls mit Erdgas betriebenen Brennstoffzelle unterstützt, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugt. Die besonders effiziente und umweltschonende Technologie wird zunehmend auch für den Einsatz in Wohnquartieren interessant. Neben dem Klimaschutz-Aspekt profitieren die Mieterinnen und Mieter durch sinkende Betriebskosten von der effizienten Wärmeversorgung.

In den kommenden zehn Jahren ist geplant, jährlich ein weiteres Megawatt Solarstrom auf den Dächern der ABG-Liegenschaften zu installieren.

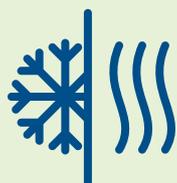


Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Aktiv-Stadthauses in der Speicherstraße

Durch die Maßnahmen der ABG zur Energieeinsparung und Modernisierung der Heiztechnik sowie durch die Nutzung Erneuerbarer Energien werden jährlich insgesamt mehr als 58.000 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden.

235.300 MWh Erdgas
54.600 Tonnen CO₂

Jährliche Einsparung durch Dämmung



3.864 Tonnen CO₂

Jährliche Einsparung durch Installation von PV-Anlagen



Stand: Sommer 2022

3. Soziale Verantwortung

Die ABG ist ein Wirtschaftsunternehmen mit sozialem Auftrag. Sie verfährt mit ihren Projekten nach dem Motto „Wohnen für Alle“. Diesem Ansatz wird das Unternehmen Jahr für Jahr in vollem Umfang gerecht. Insgesamt sind heute rund ein Drittel der Wohnungen im ABG-Konzern öffentlich gefördert, 3.000 davon sind Seniorenwohnungen. Knapp die Hälfte des Sozialwohnungsbestandes in Frankfurt gehört dem ABG-Konzern. Im Neubau liegt die Quote der geförderten Wohnungen heute bei rund 40 Prozent. Außerdem bietet die ABG Wohnungen, bei denen die soziale Bindung ausläuft, der Stadt Frankfurt zum Belegungskauf an. So konnten bereits ganze Siedlungen für die soziale Wohnraumversorgung erhalten werden.

In den Quartieren der ABG liegen geförderte Wohnungen, frei finanzierte Wohnungen und zum Teil auch Eigentumswohnungen Tür an Tür. Von außen ist kein unterschied erkennbar. Die sozial verträgliche Mischung der Quartiere sorgt dafür, dass sie auf Dauer sozial sehr stabil sind.

Betreuung der Mieter

Wohnen bedeutet für die ABG weit mehr als den Menschen ein Dach über dem Kopf bereitzustellen. In sechs über das Stadtgebiet verteilten ServiceCentern kümmert sich das Team um die Anliegen der Mieterinnen und Mieter. Um eine hohe Qualität zu gewährleisten, werden die Geschäftsprozesse digitalisiert. Elektronische Mieterakte, Ticket-Systeme, und eine Hotline für Mieteranfragen machen den Kundenservice schneller und effizienter.

Serviceleistungen für Mieterinnen und Mieter

Die Gesellschaft wird älter, auch in Frankfurt nimmt der Anteil von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderung an der Frankfurter Bevölkerung beständig zu. Für diese Mieterinnen und Mieter hält der ABG-Konzern eine ganze Reihe zusätzlicher Serviceleistungen bereit. Gemeinsam mit dem Bezirksverband Frankfurt des Deutschen Roten Kreuzes, wurde ein umfangreiches Angebot geschaffen, das von der Unterstützung bei altersbedingten Einschränkungen, bei

Behinderung oder Krankheit bis hin zu Serviceleistungen für den Alltag und attraktiven Angeboten für die Freizeitgestaltung und Gesundheitsvorsorge reicht.

Schon seit 2007 unterstützen Siedlungshelferinnen und -helfer insbesondere die älteren und mobilitätseingeschränkten Mieterinnen und Mieter der ABG in vielen Stadtteilen Frankfurts. Bei diesem Projekt kooperiert die ABG mit der Gesellschaft für betriebliche Integration GmbH & Co KG, kurz BIWAG, und der Rhein-Main-Jobcenter GmbH. Handwerklich begabte, arbeitslose Menschen, meist im Alter von über 50 Jahren, erhalten so wieder eine Beschäftigung.

Die Siedlungshelfer sind ein einzigartiger Service, der dazu beiträgt, dass insbesondere ältere Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden in ihrem Quartier wohnen bleiben können. Sie führen für die Mieterinnen und Mieter der ABG wohnungsnah Dienstleistungen aus. Kostenfreie Unterstützung wird zum Beispiel angeboten beim Anschließen und Einrichten des Fernsehgerätes oder beim Ab- und Aufhängen von Gardinen. Wird eine Begleitung zum Arzt oder zu einer Behörde gewünscht, so ist dies bis zur Dauer von einer Stunde kostenfrei, danach sind pro angefangene Stunde sechs Euro zu entrichten.

Sozialmanagement

Eine langjährige Institution ist bei der ABG auch das Sozialmanagement. Das Aufgabengebiet dieser sozialwissenschaftlich qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist weit gesteckt. Sie unterstützen zum Beispiel, wenn Sanierungsmaßnahmen ausgeführt werden, die kaufmännischen und technischen Abteilungen bei der Betreuung von älteren oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Mieterinnen und Mieter. Sie moderieren bei Nachbarschaftskonflikten, wenn der Hausfrieden gefährdet ist oder von Mietparteien das Einhalten von Regeln eingefordert werden muss. Darüber hinaus wirken sie bei der Quartiersentwicklung mit, vernetzen die ABG in den lokalen und fachlichen Arbeitskreisen und kümmern sich generell um die Stärkung von Nachbarschaften.

Bei der Vermietung übernimmt das Team Gewerbe der ABG sowie die Service-Center Verantwortung für die Quartiere, indem Ladenflächen zum Beispiel nicht an Wettbüros oder Spielhallen vermietet werden.

Mieten bei der ABG liegen um 28 Prozent unter dem ortsüblichen Niveau

Im Durchschnitt liegt die Mietdauer im ABG-Konzern bei rund 15 Jahren. Jährlich wechseln in 5,47 Prozent der 53.870 Mietwohnungen die Mieter. Das sind gute Werte.

Dass die ABG als erfolgreiches Wirtschaftsunternehmen ihrem sozialem Auftrag gerecht wird, zeigt sich auch in ihrer Mietpreispolitik. Bereits seit mehreren Jahren sind Mieterhöhungen auf maximal fünf Prozent innerhalb von fünf Jahren begrenzt. Wohnraum in Frankfurt am Main soll bezahlbar bleiben.

Im Jahr 2021 zahlten Mieter der ABG FRANKFURT HOLDING im Durchschnitt eine Kaltmiete von 8,61 Euro pro Quadratmeter, das sind 3,34 Euro weniger als der für den Berichtszeitraum 2021/22 im Wohnungsmarktbericht für den IHK-Bezirk Frankfurt am Main ermittelte Durchschnittswert. Damit liegen die Mieten der ABG im Durchschnitt um 28 Prozent unter dem ortsüblichen Niveau.

Guter Mix und langjährige Gewerbemieter

Bei ihren Neubauprojekten investiert die ABG häufig auch in die Infrastruktur der Quartiere. Wenn der Bedarf vorhanden und das Projekt es zulässt, werden bei Wohnbauprojekten auch Flächen für Gewerbe realisiert, damit sich die Bewohner auf kurzen Wegen mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen können. Viele Kindertagesstätten in Frankfurt hat die ABG gebaut und vermietet sie an die Betreiber. Insgesamt hat der Konzern 940 „gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte“ im Bestand. Darunter sind auch zahlreiche Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte in der Altstadt, die zum Teil bereits seit mehreren Generationen Mieter der ABG sind.

Bei der Vermietung übernimmt das Team Gewerbe sowie die ServiceCenter der ABG Verantwortung für die Quartiere, indem Ladenflächen zum Beispiel nicht an Wettbüros oder Spielhallen vermietet werden. Erwünscht sind möglichst inhabergeführte Ladengeschäfte, die mit einem breiten Angebot das jeweilige Quartier beleben. Durch Maßnahmen wie die Vereinbarung von einheitlichen Öffnungszeiten in Ladenpassagen und keine Vermietung an direkte Wettbewerber in der Nachbarschaft will das Unternehmen die Geschäftsleute wirtschaftlich unterstützen. Neue Geschäftsideen werden gefördert indem meist junge Unternehmerinnen und Unternehmer sich in so genannten Pop-up Stores mit kurz laufenden Mietverträgen erst einmal ausprobieren können, ohne sich gleich langfristig zu binden.

4. Nachhaltige Mobilität

Als Vermieterin von Wohnraum hat die ABG FRANKFURT HOLDING nur begrenzt Einfluss auf das Mobilitätsverhalten ihrer Mieterinnen und Mieter. Sie kann Ihnen nur Angebote machen. So ist ein Mobilitätskonzept heute Bestandteil der Planung bei großen Neubauprojekten. Neben Parkplätzen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden heute auch feste Carsharing-Parkplätze in den Quartieren vorgehalten. Durch die gute Anbindung vieler Liegenschaften an den öffentlichen Personennahverkehr, können viele bereits auf ein eigenes Fahrzeug verzichten.

Vor zehn Jahren haben sich die ABG FRANKFURT HOLDING und die Mainova AG außerdem zu jeweils 33 Prozent an dem Carsharing-Anbieter book-n-drive beteiligt und so dessen Wachstum stark gefördert. Mit insgesamt rund 70.000 Kunden und über 1.100 Fahrzeugen an über 500 Stationen ist book-n-drive der größte Carsharing-Anbieter im Rhein-Main-Gebiet. Neben Frankfurt, Offenbach, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden ist das Unternehmen auch in der Metropolregion Nürnberg und in Koblenz präsent. Deutschlandweit ist book-n-drive Partner bei Flinkster, dem Carsharing-Netzwerk der Deutschen Bahn.

Davon profitieren auch die Mieterinnen und Mieter der ABG. Viele von ihnen haben zum Beispiel das Angebot der kostenfreien Registrierung mit 30 Euro Startguthaben angenommen. An 82 Liegenschaften der ABG steht heute ein book-n-drive Fahrzeug direkt vor der Haustür. In Parkgaragen der Parkhaus-Betriebsgesellschaft aus dem ABG-Konzern hat book-n-drive insgesamt 22 Stellplätze gemietet. Alle Neukunden können sich in den Service-Centern der ABG wohnortnah freischalten lassen. Bei vielen Neubauprojekten der ABG arbeitet book-n-drive am Mobilitätskonzept mit.

Der Carsharing-Anbieter sieht sich als Teil des Umweltverbundes in der Region. Es sind bereits fünf Wasserstofffahrzeuge und 70 batterieelektrische Fahrzeuge für die Kunden verfügbar. Seit 2019 ist book-n-drive mit dem „Blauen Engel“ ausgezeichnet, dem Umweltzeichen, das besonders umweltschonende Produkte und Dienstleistungen auszeichnet.

300 Ladepunkte in öffentlichen Parkgaragen

Um die Elektromobilität in der Region Rhein-Main zu fördern, werden voraussichtlich in elf öffentlichen Parkhäusern und Tiefgaragen des ABG-Konzerns im Jahr 2023 insgesamt 300 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge verfügbar sein. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den Parkhäusern in der Innenstadt liegt bei zwei bis drei Stunden. In dieser Zeit können vollelektrische Fahrzeuge und Plug-In Hybride in der Regel wieder mit ausreichend Strom für den Heimweg aufgeladen werden. Die Mainova AG wird die neuen Ladepunkte mit so genannten Wallboxen mit einer Ladeleistung von jeweils maximal 22 kW installieren. Mit der vorhandenen Infrastruktur ist es dadurch möglich, eine sehr große Anzahl an neuen Ladepunkten zu realisieren.

5. Die ABG als Arbeitgeber

Eine Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung sind qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die gerne in dem Unternehmen arbeiten. Die ABG FRANKFURT HOLDING tut viel, um ihren Beschäftigten einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten, an dem sie Verantwortung übernehmen und sich weiterentwickeln können. Das Unternehmen bietet ein sehr breit gefächertes Tätigkeitsfeld im Immobilien- und Baumanagement. Das Weiterbildungsprogramm für die Belegschaft bietet bis zu 60 Veranstaltungen im Jahr.

Die Betriebszugehörigkeit im Konzern liegt bei durchschnittlich 15 Jahren, die jährliche Fluktuation bei unter 5 Prozent. Jährlich bildet die ABG sechs Immobilienkaufleute und nach Bedarf auch Bauzeichner oder Veranstaltungstechniker aus. Aktuell sind 15 Immobilienkaufleute und zwei Bauzeichner/-innen in der Ausbildung. Von 2023 an werden auch Ausbildungsplätze im dualen Studium in den Bereichen Bauingenieurwesen/Architektur und Immobilienmanagement angeboten. Auszubildende werden, sofern sie das wünschen, nach erfolgreicher Abschlussprüfung in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen.

Einen großen Stellenwert hat bei der ABG die Vereinbarkeit von Familien und Beruf. Gefördert werden flexible Teilzeitmodelle oder Versetzungen während und nach der Elternzeit. Soweit nicht zwingende betriebliche Gründe

dagegensprechen, wird Anträgen auf Teilzeitbeschäftigung entsprochen. Im gesamten ABG-Konzern gibt es außerdem bereits seit vielen Jahren Gleitzeitregelungen, die eine Flexibilisierung der Arbeitszeit mit bis zu 11 Gleittagen im Jahr ermöglichen.

Bereits seit 2014 hat die ABG einen Frauenförderplan. Dieser soll die berufliche Chancengleichheit für Frauen und Männer bei der Einstellung, der beruflichen Entwicklung und der Übernahme von Führungspositionen sicherstellen. Bei der Besetzung von Führungspositionen konnte in den vergangenen Jahren der Anteil der Frauen im technischen Bereich der ServiceCenter sowie in den zentralen technischen Abteilungen erhöht werden. Rund 40 Prozent der Beschäftigten im ABG-Konzern sind weiblich, 60 Prozent sind männlich. Bei den Beschäftigten in Führungspositionen sind 32 Prozent weiblich und 68 Prozent männlich. Bei den Abteilungsleitungen hat sich der Anteil der Frauen in Führungspositionen seit 2014 von 27,5 auf 32 Prozent erhöht.

Die ABG bietet flache Hierarchien mit kurzen Entscheidungswegen und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zahlreiche Gelegenheiten, sich im Konzern auf andere Positionen zu bewerben, um beispielsweise das eigene Knowhow zu erweitern.

Gesundheitsangebote mit Workshops und betriebsärztlicher Betreuung, ein Premium-Jobticket mit einem Eigenanteil von 53,60 Euro, das im ganzen Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsbundes (RMV) gültig ist und es dem Besitzer erlaubt, am Abend und am Wochenende eine weitere Person mitzunehmen oder eine arbeitgeberfinanzierte, betriebliche Altersversorgung sind weitere Angebote, die die ABG zu einem attraktiven Arbeitgeber machen.

Die Betriebszugehörigkeit im Konzern liegt bei durchschnittlich 15 Jahren, die jährliche Fluktuation bei unter 5 Prozent.

Der ABG-Konzern vermietet in Frankfurt neben rund 54.000 Wohnungen auch 940 Gewerbeflächen. Darunter sind zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, die zum Teil bereits seit mehreren Generationen Mieter sind und vom Team Gewerbe betreut werden.



A photograph of a photography studio. In the foreground, a large green umbrella light is visible. The background shows a white wall with a blue and white abstract artwork on the left and a wooden door on the right. A blue semi-transparent overlay covers the bottom half of the image.

„Die ABG ist ein fairer Vermieter,
meine Ansprechpartner sind sofort
für mich da, wenn ich sie brauche.
Das menschliche Miteinander ist
einfach wichtig.“

Katrin Hoffmann ist auf individuelle Portraitfotografie
und hochwertige Businessfotografie spezialisiert
und hat seit 2003 zunächst am Weckmarkt 9 und seit
2016 am Weckmarkt 1 ihr „Foto-Studio Hoffmann“.

„Die ABG ist für uns immer auch ein Rückhalt gewesen. Wir kennen unsere Ansprechpartner schon sehr lange, es ist eine sichere, fast schon familiäre Beziehung und das ist etwas, das man gerade in diesen Zeiten sehr zu schätzen weiß.“

Rayher
HOBBYKUNST
STÜTZPUNKTHÄNDLER

C.KREUL
KÜNSTLER FARBEN FABRIK

Vowinckel

Künstlerbedarf

- Grosse Auswahl an fertigen Keilrahmen
- Sonderanfertigung von Keilrahmen
- Keilrahmenleisten
- Leinwand

Aufziehen Ihrer Leinwände auf Ihre Keilrahmen

Sascha Gleissner ist seit 15 Jahren und inzwischen in vierter Generation geschäftsführender Gesellschafter bei Vowinckel Bastlerbedarf zum Selbermachen. Das Fachgeschäft bietet eine sehr große Auswahl an Material und Handwerkszeug für Künstler und Bastler und ist seit 1963 in Frankfurt am Kleinen Hirschgraben 14.

COPIC®
Autorisierter Fachhändler

LIKE US ON
facebook





„Wir fühlen uns bei der ABG
gut betreut und aufgehoben.“

Alessandra Maria Talavera Torres de Bräumer
und Ralph Bräumer betreiben seit Anfang 2022
in der Töngesgasse 7 die „Bodega Latina“, ein
Fachgeschäft für Spezialitäten aus Lateinamerika.



„Wir wollten unbedingt nach Sachsenhausen, aber zu einer bezahlbaren Miete. Die ABG hat uns ein gutes Angebot gemacht. Wir fühlen uns sehr fair behandelt, gerade auch beim Mietpreis und dem Vertrag.“

Christina Riedel betreibt gemeinsam mit Christiane Weller seit 2021 das Fachgeschäft „Møbel-Zuhause bis ins Detail“ in der Darmstädter Landstraße 50 am Lokalbahnhof in Sachsenhausen. Die beiden Einrichtungsberaterinnen bieten Möbel im skandinavischen Stil und kommen für eine umfassende Wohnberatung auch zu ihren Kunden nach Hause.







Jahresabschluss

2021

Lagebericht 2021

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 geprägt von der Corona-Pandemie.

Die Wirtschaftsleistung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch wieder. Das Bruttoinlandsprodukt 2021 stieg nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,9 %, lag aber immer noch um 1,1 % unter dem 4. Quartal 2019, dem letzten Vorkrisenquartal. Ein Anstieg war in fast allen Wirtschaftsbereichen zu verzeichnen, im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung jedoch wohl aufgrund von Kapazitätsengpässen bei Personal und Material und den damit einhergehenden Preissteigerungen um 0,5 % zurück.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor expansiv ausgerichtet. Allerdings gerät die EZB aufgrund der steigenden Inflationsrate zunehmend unter Druck, eine Zinswende einzuleiten. Aktuell ist bereits ein leichter Anstieg der Zinssätze für Immobilienkredite festzustellen. Die Nachfrage nach Forward-Darlehen hat sich bereits deutlich erhöht.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von rd. 10,7 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Hier war wieder eine Steigerung von 1,0 % zu verzeichnen, nachdem die Wirtschaftsleistung im Vorjahr um 0,5 % gesunken war. Die üblicherweise nur unterdurchschnittlichen Veränderungsrate sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2021 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 346 Mrd. EUR.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen trotz Corona-Krise im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 10 % auf rd. 488 Mrd. EUR gestiegen. Allerdings trug der Preisanstieg aufgrund von Lieferengpässen und Materialmangel bei den Bauleistungen sowie die Kapazitätsauslastung verstärkt durch den Fachkräftemangel maßgeblich zu dem hohen Anstieg bei. Preisbereinigt fiel der Anstieg mit immerhin noch 1,6 % deutlich geringer aus. Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,4 Mrd. EUR (+11,4 % gegenüber dem Vorjahr). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. EUR entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand, davor 79,5 Mrd. bzw. 175,9 Mrd. EUR. Der öffentliche Bau legte um 3,5 % und der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,4 bzw. 140,0 Mrd. EUR). Preisbereinigt

war das Bauvolumen im öffentlichen Bau mit -3,3% jedoch rückläufig, im Wirtschaftsbau mit +1,4% gestiegen.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 550 Mrd. EUR gerechnet, 2023 mit 585 Mrd. EUR. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 2,4% bzw. 2,9% in diesem und im nächsten Jahr, während im Wirtschaftsbau sogar mit einer noch deutlicheren Steigerung der Investitionstätigkeit gerechnet wird.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen infolge der teilweise enorm gestiegenen Preise für Baumaterialien deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2021 rd. 380.900 Wohnungen genehmigt, was einen Anstieg gegenüber 2020 um rd. 12.300 Wohnungen oder rd. +3,3% ergibt. Die Zahl der Genehmigungen liegt damit weiter auf hohem Niveau, die Corona-Krise hat nicht zu Rückgängen geführt. In neu zu errichtenden Wohngebäuden ergab sich ein Zuwachs in Höhe von 2,8% bzw. rd. 9.300 Wohnungen. Der Anstieg ist insbesondere auf die Zunahme von Baugenehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern zurückzuführen (+25,1% bzw. rd. 6.400 Wohnungen). Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern ergaben sich etwas geringere Zuwächse (+0,9% bzw. +2,2%). Allerdings ist erkennbar, dass sich offenbar der enorme Preisanstieg bei den Baumaterialien negativ auf die Baugenehmigungen auswirkt. In der zweiten Jahreshälfte war die Anzahl der Baugenehmigungen bei Gebäuden, die besonders von dem Preisanstieg bei Holz und Stahl sowie Stahlbeton betroffen sind, wieder rückläufig.

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

Allerdings nimmt seit Jahren auch der sogenannte Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen) weiter zu. Ende 2020 warteten rd. 780.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes trotz einer gestiegenen Nettozuwanderung und einer höheren Zahl an Geburten aufgrund einer gestiegenen Sterbefallzahl wiederum nicht zugenommen und bleibt wie in den beiden Vorjahren bei 83,2 Mio. Menschen. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. Hier hat sich vermutlich die Corona-Pandemie mit Reisebeschränkungen und den wirtschaftlichen Folgen dämpfend auf die Bevölkerungswanderungen ausgewirkt, wenngleich gegenüber dem Coronatief im Jahr 2020 wieder eine Zunahme des Saldos aus Zu- und Fortzügen von rd. 220.000 auf über 270.000 erwartet wird.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 31.12.2021 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 753.626 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einer Abnahme von 5.221 Personen gegenüber dem Vorjahresstichtag. Damit ist erstmals seit Jahren ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Ursache für den deutlichen Rückgang war jedoch größtenteils eine Melderegisterbereinigung von 7.247 Personen. Ohne diesen Sondereffekt hätte sich ein Anstieg von rd. 2.000 Personen ergeben. Dieser Zuwachs fällt wie schon 2020 allerdings deutlich geringer aus als in den Vorjahren, offenbar aufgrund geringerer Mobilität der Menschen infolge der Corona-Pandemie. Der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt rund 30 % und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main hat sich in den letzten zehn Jahren (bis Ende 2020) um 9,2 % erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, rund 53 % der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte. Die Zahl der Haushalte ist seit 2017 erstmals wieder leicht angestiegen. Der Anstieg betrifft vor allem die 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 2022 bis 2026 von rund € 1,9 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. Allerdings hat sich gegenüber dem Vorjahr eine leichte Erholung gezeigt. Der Flächenumsatz fiel höher aus, die Spitzenmieten und auch die Durchschnittsmieten blieben dabei nahezu auf Vorjahresniveau. Die Leerstandquote stieg jedoch wieder leicht an. 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. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 24.328 Wohnungen (davon 5.305 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.602.774 m², 280 gewerbliche und 506 sonstige Objekte, 40 soziale Einrichtungen sowie 7.711 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 29.542 Wohnungen, 21.953 Garagen und Abstellplätzen, 535 gewerblich genutzten Objekten sowie 85 sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 152 Neubauwohnungen fertiggestellt. Demgegenüber wurden vier Einfamilienreihenhäuser veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2021 auf 1.335 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,5 % (Vorjahr 5,0 %).

Am 31. Dezember 2021 standen 229 Wohnungen mit 15.234 m² leer, davon 114 Wohnungen vermietungsbedingt und 115 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr 1,4 %) und einer technischen Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr 0,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet stiegen die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 4.343 im Vorjahr auf T€ 4.912 im

Geschäftsjahr 2021. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 2,5% im Vorjahr auf 2,7% im Jahr 2021 gestiegen.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 436 (Vorjahr T€ 481). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um T€ 80 auf T€ 887 erhöht.

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

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 53,9 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

	<u>Anzahl / Wohnungen</u>
Kohlbrandstr./ Stadtteil Bornheim	22
Oberschelder Weg / Stadtteil Heddernheim	26
Mainzer Landstr. / Stadtteil Nied	75
Offenbacher Landstr. / Stadtteil Oberrad	29
	<u>152</u>

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,7 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 3.500 Neubauwohnungen geplant, mit einem Anteil von deutlich mehr als 40% öffentlich gefördert.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.850.670	86,0	1.775.809	84,5
Umlaufvermögen	296.368	13,8	322.531	15,3
Rechnungsabgrenzungsposten	3.888	0,2	4.027	0,2
	2.150.926	100,0	2.102.367	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 1.064,1 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 75,2 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 2,2 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 49,5% (Vorjahr 47,0%).

Das Anlagevermögen ist zu 57,9% (Vorjahr 56,1%) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 99,1% (Vorjahr 99,4%).

4. Finanzlage

	2021 T €	2020 T €
Jahresüberschuss	83.546	82.829
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	35.716	33.699
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.473	4.594
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-343	908
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.129	8.367
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.277	-3.637
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.893	-882
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	13.441	15.194
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-23.274	-30.326
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-34.100	-27.775
Ertragsteueraufwand	21.383	19.813
Ertragsteuerzahlungen	-30.755	-31.390
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	60.396	71.394
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11.131	959
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-113.766	-153.183
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-516	-240
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3.234	25.803
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-19.300	-4.122
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	70.000	-70.000
Erhaltene Zinsen	1.391	1.252
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	50.775	62.734
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	0	-1.160
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.949	-137.957
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.317	-8.317
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	31.326	82.568
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-37.068	-29.850
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	-11.544	-2.858
Erhaltene Zuschüsse	7.125	7.890
Gezahlte Zinsen (-)	-14.579	-16.015
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-33.168	33.307
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	30.177	-33.256
Finanzmittelbestand am 1. Januar	124.375	157.631
Finanzmittelbestand am 31. Dezember¹	154.552	124.375

¹ In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 5,6 Mio.; Vorjahr: € 25,9 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 149,0 Mio.; Vorjahr: € 98,5 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war im Jahr 2021 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 12. November 2021 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

5. Ertragslage

Die Gesamtleistung stieg insgesamt um € 6,8 Mio. auf € 267,6 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 88,1 % des Gesamtbetrages entfallen, erhöhte sich die Gesamtleistung um € 10,7 Mio. auf € 235,9 Mio. Während die Erlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Saalbauten aufgrund der im Jahr 2021 noch andauernden pandemiebedingten Beschränkungen gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig stiegen, konnten im Jahresvergleich dennoch insbesondere aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten sowie durch gestiegene Erträge aus abgerechneten Mietnebenkosten insgesamt um € 6,7 Mio. höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt werden. Darüber hinaus erhöhten sich die Bestandsveränderungen im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten gegenüber dem Vorjahr um € 4,0 Mio.

Die Gesamtleistung im Bereich der Bauträgetätigkeit sank gegenüber dem Vorjahr um € 1,7 Mio. auf € 1,0 Mio. Zurzeit befinden sich drei Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung, ein Projekt konnte im Geschäftsjahr 2021 an die Erwerber übergeben werden.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) sank die Gesamtleistung um € 2,2 Mio. auf € 30,7 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf im Vorjahr enthaltene einmalige sonstige Erlöse im Zusammenhang mit einem Bauträgerprojekt zurückzuführen.

Nach Abzug der insgesamt gestiegenen Aufwendungen wurde ein Betriebsergebnis von € 61,0 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,3 Mio. verbessert hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr der Buchverlust aus der Anwachsung der ABG Poststraße GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2020 in Höhe von € 1,2 Mio. im Betriebsergebnis enthalten war.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,0 Mio. auf € 43,9 Mio. verbessert. Während die Erträge aus Beteiligungen (Gewinnausschüttungen der Hellerhof GmbH und der MIBAU GmbH) um € 7,1 Mio. niedriger ausfielen, stiegen die Erträge aus Gewinnabführung um € 6,3 Mio. Hier wirkten sich vor allem gesunkene Instandhaltungsaufwendungen bei der Frankfurter Aufbau AG aus. Bei den Umsätzen in den Parkhäusern der Frankfurter Aufbau AG war aufgrund der noch anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie

keine Verbesserung zu verzeichnen. Die Zinsaufwendungen sanken um € 1,6 Mio.

Insgesamt stieg das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr um € 2,4 Mio. Nach Abzug der um € 1,6 Mio. höheren Ertragsteuerbelastung erhöhte sich der Jahresüberschuss um € 0,8 Mio auf € 83,5 Mio. Im Vergleich zur Prognose (€ 70,4 Mio.) haben sich insbesondere höhere sonstige betriebliche Erträge und Erträge aus Beteiligungen sowie geringere Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen positiv ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 8,4 % auf 7,9 % verringert.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 83.575.801,27 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 75.200.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 58.961,27 auf neue Rechnung vorzutragen.

III. 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 22 %, bei Neubauten wird grundsätzlich ein Anteil geförderter Wohnungen von deutlich über 40 % realisiert. Auslaufende Mietpreisbindungen bei Bestandsobjekten werden oftmals durch Belegankäufe 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 3.000 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Künftige Energiepreissteigerungen werden durch die niedrigeren Primärenergiebedarfe abgemildert, die Mieter profitieren durch niedrigere Heizkosten.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2021 ist gegenüber dem Vorjahr um 29 auf 330 gestiegen. Am 31. Dezember 2021 waren 332 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr 302). In Ausbildung befinden sich zurzeit 17 Mitarbeiter/innen.

IV. Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungs- positionen

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat mit einer Frist bis zum 31. Dezember 2025 auf 50 % festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 50 % festgelegt, mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2021, da eine Geschäftsführerposition neu zu besetzen ist. Eine Nachbesetzung ist bislang noch nicht erfolgt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2021 61,5 %.

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 2021) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2021 25 Personen, davon zehn Frauen (entspricht 40 %). Die festgelegte Zielgröße von 40 % wurde daher erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 40 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2022.

V. Ausblick

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2022 auf € 62,0 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren sind Instandhaltungsaufwendungen auf annähernd gleichem Niveau geplant. Noch nicht vollständig berücksichtigt sind hier allerdings die erforderlichen Modernisierungen der Bestandsgebäude im Hinblick auf die weitere Verringerung des CO₂-Ausstoßes. Hierzu werden zurzeit detaillierte Bewertungen des Bestandes vorgenommen und Strategien erarbeitet.

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2022 bis 2026 sehen insgesamt Jahresüberschüsse ohne Sondereffekte auf dem Niveau von rd. € 48 Mio. bis € 67 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen wesentlich beitragen.

Durch die Corona-Krise werden sich im Geschäftsjahr 2022 weiterhin negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage ergeben. Insbesondere bei der Vermietung der Saalbauten sowie dem Betrieb der Parkhäuser sind wiederum bedeutende Umsatzeinbußen zu erwarten. Dies führt im Vergleich zum Vorkrisenniveau zu geringeren Umsatzerlösen und Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen. Ferner können auch Mietstundungen und höhere Mietausfälle zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Die durch die Corona-Krise ausgelösten und durch den Krieg in der Ukraine verstärkten Lieferengpässe und teilweise enormen Preissteigerungen bei Baumaterialien können zu Verzögerungen bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen führen. Insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist mit einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei neuen Projekten aufgrund des Baupreisanstiegs zu rechnen, da die Förderbedingungen bislang nicht an diese Entwicklung angepasst wurden. Dies könnte auch dazu führen, dass Neubaulprojekte nicht im geplanten Umfang realisiert werden können.

Mittelfristig können insbesondere die aktuellen enormen Energiepreissteigerungen höhere Forderungsausfälle im Rahmen der Mietnebenkostenabrechnungen zur Folge haben.

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

VI. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

Die zentrale Koordination des Risikofrüherkennungssystems erfolgt durch ein Risikokomitee, das unter anderem aus einem kaufmännischen Leiter und einem Controllingleiter der ABG besteht und das an die Geschäftsführung berichtet. Für die operativen Bereiche sind Verantwortliche benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind. Darüber hinaus muss für jedes Risiko ein „Risk Owner“ benannt werden, in dessen Verantwortungsbereich das Risiko fällt und der die für die Risikobewältigung notwendigen Entscheidungen zu treffen hat.

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

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

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Den Risiken steigender Ausfälle bei Mietforderungen wird durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen entgegengewirkt, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage der ABG ergeben werden. Durch die Corona-Krise ist allerdings zumindest vorübergehend mit einem Anstieg von Forderungsausfällen zu rechnen.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 799,2 Mio. entfallen € 372,8 Mio. auf Kredite, die durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wurden. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden u. a. auch KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand. Das Zinsrisiko wird für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2027) als gering eingeschätzt, da keine nennenswerten Darlehensprolongationen anstehen.

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 Bauträgeregeschäft 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 2022 bis 2026 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 2022

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Junker', with a horizontal line extending from the end of the signature.

Junker

(Vorsitzender)

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	493.223,88	766.080,29
2. Geleistete Anzahlungen	459.566,96	0,00
	952.790,84	766.080,29
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.214.213.078,44	1.179.168.493,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.723.049,84	60.069.251,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.344.783,24	20.507.700,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.753.510,00	1.981.658,00
6. Technische Anlagen	3.229.860,00	3.491.211,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.127.355,03	3.049.065,03
8. Anlagen im Bau	278.061.363,91	260.603.262,88
9. Bauvorbereitungskosten	5.133.206,06	4.215.899,19
10. Geleistete Anzahlungen	3.579.946,36	3.470.541,01
	1.595.516.403,27	1.536.907.332,39
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.243.494,15	190.203.494,15
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	54.548.104,16	36.026.463,88
3. Beteiligungen	2.600.853,56	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	9.209.100,00
5. Sonstige Ausleihungen	88.659,09	95.373,73
	254.201.110,96	238.135.285,32
	1.850.670.305,07	1.775.808.698,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.127.198,53	129.019,45
2. Unfertige Leistungen	48.185.154,12	43.515.241,88
3. Andere Vorräte	5.761,70	541,89
	49.318.114,35	43.644.803,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	887.357,31	807.560,97
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.814.669,14	1.874.907,51
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.503.593,90	7.206.196,15
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.462.501,18	36.415.576,37
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	237.421,56	571.962,31
6. Forderungen gegen Gesellschafter	152.972.828,51	99.156.324,37
7. Sonstige Vermögensgegenstände	38.619.430,68	106.978.734,59
	241.497.802,28	253.011.262,27
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.552.176,36	25.874.664,13
	296.368.092,99	322.530.729,62
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.887.894,34	4.027.441,02
	2.150.926.292,40	2.102.366.868,64
TREUHANDVERMÖGEN	30.886.189,05	29.086.702,78

PASSIVA	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklage	38.016.269,31	38.016.269,31
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	817.813.863,49	743.313.863,49
	839.995.486,64	765.495.486,64
IV. Bilanzgewinn	83.575.801,27	82.846.227,72
	1.064.119.787,22	988.890.213,67
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	7.395.412,00	7.616.883,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.181.290,00	13.938.196,00
2. Steuerrückstellungen	1.118.397,00	3.972.084,00
3. Sonstige Rückstellungen	33.304.210,41	35.710.628,94
	48.603.897,41	53.620.908,94
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	443.685.218,48	444.783.681,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	355.508.483,52	360.209.576,19
3. Erhaltene Anzahlungen	49.020.443,67	48.097.563,55
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.794.581,53	3.442.971,66
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.680.166,55	38.307.317,06
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.933.727,17	140.586.720,26
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.580,65	22.852,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	4.777.526,20	4.902.865,97
	1.018.419.727,77	1.040.353.548,03
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	12.387.468,00	11.885.315,00
	2.150.926.292,40	2.102.366.868,64
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	30.886.189,05	29.086.702,78

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	231.193.485,59	224.540.364,04
b) aus Verkauf von Grundstücken	33.322,73	18.842.387,25
c) aus Betreuungstätigkeit	31.712,12	31.044,70
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.290.367,11	32.575.601,40
	261.548.887,55	275.989.397,39
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.668.091,32	-15.446.863,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	372.291,71	271.217,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.518.117,49	8.515.335,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	120.755.567,04	116.164.243,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.216.540,08	2.284.286,35
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.255.925,86	8.229.696,13
	130.228.032,98	126.678.226,34
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	20.686.999,82	18.618.043,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.525.008,85	5.898.607,77
	27.212.008,67	24.516.651,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	35.716.437,30	33.699.211,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.936.908,78	24.750.469,00
9. Erträge aus Beteiligungen	23.274.282,36	30.325.600,70
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	34.100.071,03	27.774.756,93
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	788.720,02	551.143,44
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	602.222,01	645.265,23
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.831.746,10	16.390.217,53
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.382.682,47	19.812.813,79
15. Ergebnis nach Steuern	83.564.867,19	82.778.262,70
16. Sonstige Steuern	18.453,64	-51.052,64
17. Jahresüberschuss	83.546.413,55	82.829.315,34
18. Gewinnvortrag	29.387,72	16.912,38
19. Bilanzgewinn	83.575.801,27	82.846.227,72



Im Ostend entstehen in der Launhardtstraße 119 geförderte Wohnungen

Anhang 2021

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

Bei der Gesellschaft besteht seit Eintritt in die Steuerpflicht im Jahr 1991 aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde zu legen.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

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

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten und unverzinsliche **Ausleihungen** grundsätzlich zum Barwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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

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

Bei den **anderen Vorräten** handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände, die nach der Durchschnittsmethode zu Anschaffungskosten bewertet werden. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2021 nicht anzusetzen. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,87 %. Bei der Ermittlung der Rück-

stellungen 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 2021 T€ 784.

Zur Gewährung einer **betrieblichen Altersversorgung** sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2021 T€ 17.257. 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 **Anteile an verbundenen Unternehmen** und **Beteiligungen** (Anteilsbesitz) setzen sich wie folgt zusammen:

NAME UND SITZ	Kapital-	Eigenkapital	Ergebnis	Anteilseigner
	anteil zum	zum	2021	
	31.12.2021	31.12.2021	T€	
	%	T€	T€	
Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	86,83	78.793	6.964	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main ¹⁾	96,80	105.545	32.904	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	92,09	24.053	3.220	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	98,81	135.218	8.784	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	17	-6	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	15	-9	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	24	-3	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	10	292	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-2.984	-122	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	89,00	-445	-134	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	12	-2	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ¹⁾	100,00	25	1.196	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ²⁾	100,00	26	-201	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	4.000	821	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	25	-48	FAAG
Beteiligungen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	516	69	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden ⁴⁾	33,33	483	-291	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	536	-172	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH, Wiesbaden ⁴⁾	50,00	-22	-15	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	1.061	-1	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	14	-5	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	50,00	286	-2	FAAG
Garagen-Bau- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ⁴⁾	40,00	6.000	-141	ABG 20 %; Hellerhof 20 %

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

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

³⁾ Beherrschungsvertrag mit der ABG

⁴⁾ Eigenkapital zum 31.12.2020; Ergebnis 2020

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Historische Anschaffungskosten				Stand 31.12.21 €
	Stand 01.01.21 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	9.980.460,44	55.985,96	16.386,78	0,00	10.020.059,62
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	459.566,96	0,00	0,00	459.566,96
	9.980.460,44	515.552,92	16.386,78	0,00	10.479.626,58
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.740.621.010,53	12.582.818,74	31.650,65	52.454.577,66	1.805.626.756,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	200.775.477,51	979,74	10.618,66	0,00	200.765.838,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.410.048,92	8.837.083,22	0,00	0,00	32.247.132,14
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	0,00	0,00	0,00	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.033.469,32	0,00	0,00	0,00	9.033.469,32
6. Technische Anlagen	9.386.800,99	70.743,97	15.315,61	0,00	9.442.229,35
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.611.751,62	750.681,99	860.410,76	827.044,00	22.329.066,85
8. Anlagen im Bau	260.603.262,88	78.951.583,56	9.226.088,03	-52.267.394,50	278.061.363,91
9. Bauvorbereitungskosten	4.215.899,19	2.040.939,38	0,00	-1.123.632,51	5.133.206,06
10. Geleistete Anzahlungen	3.470.541,01	0,00	0,00	109.405,35	3.579.946,36
	2.273.478.512,36	103.234.830,60	10.144.083,71	0,00	2.366.569.259,25
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.503.494,15	40.000,00	0,00	0,00	190.543.494,15
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	36.026.463,88	19.250.000,00	728.359,72	0,00	54.548.104,16
3. Beteiligungen	2.600.853,56	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	9.209.100,00	10.000,00	2.499.100,00	0,00	6.720.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	95.373,73	0,00	6.714,64	0,00	88.659,09
	238.435.285,32	19.300.000,00	3.234.174,36	0,00	254.501.110,96
	2.521.894.258,12	123.050.383,52	13.394.644,85	0,00	2.631.549.996,79

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.21 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.21 €	31.12.21 €	31.12.20 €
9.214.380,15	328.842,37	16.386,78	0,00	9.526.835,74	493.223,88	766.080,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	459.566,96	0,00
9.214.380,15	328.842,37	16.386,78	0,00	9.526.835,74	952.790,84	766.080,29
561.452.517,50	29.986.586,23	25.425,89	0,00	591.413.677,84	1.214.213.078,44	1.179.168.493,03
140.706.225,67	3.347.181,74	10.618,66	0,00	144.042.788,75	56.723.049,84	60.069.251,84
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	29.344.783,24	20.507.700,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.250,39	350.250,39
7.051.811,32	228.148,00	0,00	0,00	7.279.959,32	1.753.510,00	1.981.658,00
5.895.589,99	332.094,97	15.315,61	0,00	6.212.369,35	3.229.860,00	3.491.211,00
18.562.686,59	1.493.583,99	854.558,76	0,00	19.201.711,82	3.127.355,03	3.049.065,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	278.061.363,91	260.603.262,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.133.206,06	4.215.899,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.579.946,36	3.470.541,01
736.571.179,97	35.387.594,93	905.918,92	0,00	771.052.855,98	1.595.516.403,27	1.536.907.332,39
300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	190.243.494,15	190.203.494,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.548.104,16	36.026.463,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56	2.600.853,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00	9.209.100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.659,09	95.373,73
300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	254.201.110,96	238.135.285,32
746.085.560,12	35.716.437,30	922.305,70	0,00	780.879.691,72	1.850.670.305,07	1.775.808.698,00

Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 49.318 (Vorjahr T€ 43.645) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 48.185 (Vorjahr T€ 43.515) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 1.127 (Vorjahr T€ 129). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 6 (Vorjahr T€ 1) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 1.911 (Vorjahr T€ 1.254) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von T€ 39.756 (Vorjahr T€ 33.157), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 240 (Vorjahr T€ 979), Forderungen aus Zinsansprüchen in Höhe von T€ 173 (Vorjahr T€ 111) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organshaft in Höhe von T€ 1.383 (Vorjahr T€ 915).

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€ 149.000 (Vorjahr T€ 98.500) und im Übrigen die Abrechnung von Mietzuschüssen und Belegungsrechten sowie sonstige Lieferungen und Leistungen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Sicherheiten an Lieferanten (T€ 15.472; Vorjahr T€ 15.205), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 14.513; Vorjahr T€ 8.308) sowie Forderungen aus gewährten Zuschüssen für fertiggestellte Baumaßnahmen (T€ 4.005; Vorjahr T€ 7.992). Hiervon entfallen T€ 1.455 (Vorjahr 1.195) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main. Im Vorjahr war in dem Bilanzposten noch ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von T€ 70.000 enthalten.

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

	31.12.21 T€	31.12.20 T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.616	1.635
Mietvorauszahlungen	1.562	1.651
Sonstige	710	741
	3.888	4.027

Eigenkapital

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

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

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.21 T€	Umgliederung (+ und -) T€	Einstellung (+) Entnahme (-) T€	Stand 31.12.21 T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	743.314	0	74.500	817.814
	803.512	0	74.500	878.012

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer insbesondere für die Geschäftsjahre 2020 und 2021.

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

	31.12.21 T€	31.12.20 T€
Ausstehende Rechnungen	28.996	31.532
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	3.167	2.880
Gewährleistungen	611	660
Übrige	530	639
	33.304	35.711

Verbindlichkeiten

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

ART DER VERBINDLICHKEITEN	RESTLAUFZEIT			INSGESAMT €
	≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.861.385,63 (27.054.772,17)	417.823.832,85 (417.728.909,17)	318.987.857,83 (322.505.999,13)	443.685.218,48 (444.783.681,34)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.015.171,71 (10.026.981,75)	345.493.311,81 (350.182.594,44)	315.347.882,19 (320.116.791,96)	355.508.483,52 (360.209.576,19)
Erhaltene Anzahlungen	49.020.443,67 (48.097.563,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	49.020.443,67 (48.097.563,55)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.794.581,53 (3.442.971,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.794.581,53 (3.442.971,66)
„Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“	34.680.166,55 (38.307.317,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	34.680.166,55 (38.307.317,06)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.933.727,17 (140.586.720,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	126.933.727,17 (140.586.720,26)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.580,65 (22.852,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	19.580,65 (22.852,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.777.526,20 (4.902.865,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.777.526,20 (4.902.865,97)
	255.102.583,11 (272.442.044,42)	763.317.144,66 (767.911.503,61)	634.335.740,02 (642.622.791,09)	1.018.419.727,77 (1.040.353.548,03)

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 443.453.652,70 (Vorjahr € 444.558.927,73) durch Grundpfandrechte gesichert. Vom Gesamtbetrag zum 31.12.2021 entfallen T€ 60.538 auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 157.307.738,97 (Vorjahr € 156.942.731,74) durch Grundpfandrechte gesichert und betreffen in Höhe von T€ 156.202 (Vorjahr T€ 155.822) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 49.020; Vorjahr T€ 48.095) sowie im Vorjahr auch Anzahlungen aus Bauträgermaßnahmen in Höhe von T€ 3. Von den Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten entfallen T€ 251 (Vorjahr T€ 395) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main in Höhe von T€ 240 (Vorjahr T€ 249), die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 123 (Vorjahr T€ 238).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings (T€ 112.983; Vorjahr T€ 126.247) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 13.950; Vorjahr T€ 15.320).

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

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.560.994,01 (Vorjahr € 1.513.250,92) 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:

	2021		2020	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	176.703	62	171.051	62
Vermietung Bürgerhäuser	9.344	3	9.502	3
Umlagen	44.573	16	43.226	16
Übrige Erlöse	574	0	761	0
	231.194	81	224.540	81
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	33	7	18.842	7
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	32	0	31	0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.290	12	32.576	12
	261.549	100	275.989	100

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

	2021 T€	2020 T€
Bestandsveränderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	998	-16.084
Bestandsveränderung Betriebskosten	4.670	637
	5.668	-15.447

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 2.030 (Vorjahr T€ 902) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 2.093 (Vorjahr T€ 1.216) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 1.520 (Vorjahr T€ 3.985) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen und T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

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

	2021 T€	2020 T€
Betriebskosten	55.069	49.099
Instandhaltungskosten	53.861	55.435
Andere Aufwendungen	11.826	11.630
	120.756	116.164

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 1.197 (Vorjahr T€ 1.064) sowie Pacht-aufwendungen von T€ 9.751 (Vorjahr T€ 9.727) enthalten.

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 2.696.232,11 (Vorjahr T€ 2.579) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 534 (Vorjahr T€ 637). Im Vorjahr war außerdem der Buchverlust aus der Anwachsung der ABG Poststraße GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2020 in Höhe von insgesamt T€ 1.232 enthalten.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen ausschließlich Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe € 546.634,15 (Vorjahr T€ 546).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen € 599.100,01 (Vorjahr T€ 540) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von insgesamt

€ 309.837,00 (Vorjahr T€ 376). Vom Gesamtbetrag entfallen € 62.214,09 (Vorjahr € 41.336,87) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 10.831 (Vorjahr T€ 9.800) und die Gewerbebeertragsteuer von T€ 10.959 (Vorjahr T€ 10.044) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Erträge (saldiert) in Höhe von T€ 407 (Vorjahr T€ 31).

V. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 330 Arbeitnehmer beschäftigt:

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

	2021	2020
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	271	242
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	59	59
	330	301

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 verbundene Unternehmen sowie für ein Beteiligungsunternehmen wurden 3 (Vorjahr 4) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 229 (Vorjahr T€ 305) übernommen. Darüber hinaus bestehen Patronatserklärungen zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von insgesamt T€ 2.775. Hiervon sind T€ 1.384 durch Rückgriffsforderungen gesichert. Eine Inanspruchnahme ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen bzw. Zahlungen von den Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen vollumfänglich erbracht werden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen p. a.	1.204
Verpflichtungen aus Mietverträgen p. a.	12.422
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	124.054
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücksverträgen und Darlehenszusagen	124.141

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

Treuhandvermögen

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 30.886 (Vorjahr T€ 29.087) ausgewiesen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Geschäftsführung

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender), Frankfurt am Main
Diplom-Volkswirt Steuerberater Ralf Hübner, Mainz (bis 31. März 2021)

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 443 (Vorjahr T€ 608).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2021 T€ 7.011 (Vorjahr T€ 5.238). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2021 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 445 (Vorjahr T€ 379) geleistet.

Aufsichtsrat

Peter Feldmann, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender

Stefan Majer, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main
1. Stellvertretender Vorsitzender (ab 15.12.2021)

Jan Schneider, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main (bis 30.08.2021)
1. Stellvertretender Vorsitzender

Andrea Emmerich, kaufmännische Angestellte
2. Stellvertretende Vorsitzende

Karima Akil, kaufmännische Angestellte

Susanne Bachmann, kaufmännische Angestellte

Beatrix Baumann, stellv. Geschäftsführerin des idh Integrative Drogenhilfe e.V.,
Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main (bis 31.12.2021)

Berit Beierlein, Bauingenieurin

Mike Blanc, Programmierer

Prof. Dr. Daniela Birkenfeld, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main
(bis 30.08.2021)

Brigitte Feik, kaufmännische Angestellte

Elvira Häuser, kaufmännische Angestellte

Dr. Ina Hartwig, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main (bis 30.08.2021)

Mike Josef, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main (bis 30.08.2021)

Hans Peter Kemmer, kaufmännischer Angestellter

Dr. Nils Köbler, Ministerialbeamter, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am
Main (bis 30.08.2021)

Michael zu Löwenstein, Rechtsanwalt,
Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main (bis 30.08.2021)

Bernhard Maier, Konzeptioner, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main
(bis 09.11.2021)

Iris Marquardt, kaufmännische Angestellte

Elke Sautner, Angestellte, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main
(bis 09.11.2021)

Claus Tischer, Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2021
Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 3 (Vorjahr T€ 4).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 83.575.801,27 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 75.200.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 58.961,27 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 von besonderer Bedeutung sind.

Aufgrund der noch andauernden Corona-Krise werden sich weiterhin negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 ergeben. Das gesamte Ausmaß der Auswirkungen ist zurzeit nicht genau abzuschätzen. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts – zumindest im Wohnungsbereich – nicht zu erwarten.

Frankfurt am Main, 31. März 2022

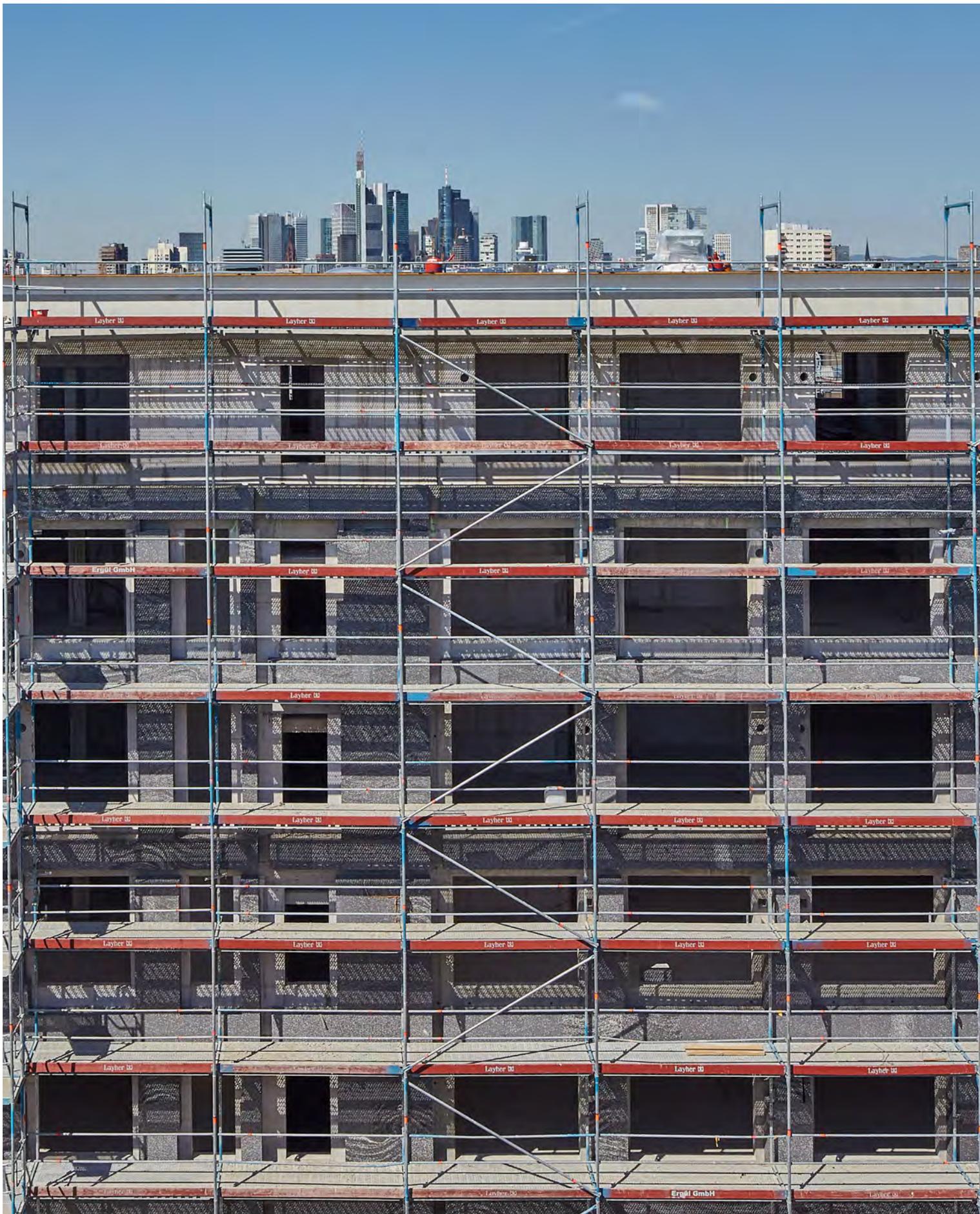
ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Die ABG setzt seit über 20 Jahren im Neubau konsequent auf die energiesparende Passivhausbauweise

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Ein-

klang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfas-

sen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) als nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fort-

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung

stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fort-

führung 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu

den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 8. Juni 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Xandra Schulte
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021 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 2021 hat der Aufsichtsrat in zwei ordentlichen Sitzungen getagt. Darüber hinaus wurde ein Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Dem Aufsichtsrat ist nicht bekannt, dass im Geschäftsjahr 2021 Interessenskonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 sowie der Konzernabschluss zum 31.12.2021 und der Konzernlagebericht 2021 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der PricewaterhouseCoopers 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 18.07.2022 erhalten und sich über die Ergebnisse der Prüfung informiert. Darü-

ber 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 31.12.2021 und Lagebericht 2021 sowie den Konzernabschluss zum 31.12.2021 und den Konzernlagebericht 2021 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 31.12.2021 festzustellen und vom Bilanzgewinn in Höhe von 83.575.801,27 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.316.840,00 € vorzunehmen sowie 75.200.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 58.961,27 € auf neue Rechnung vorzutragen.

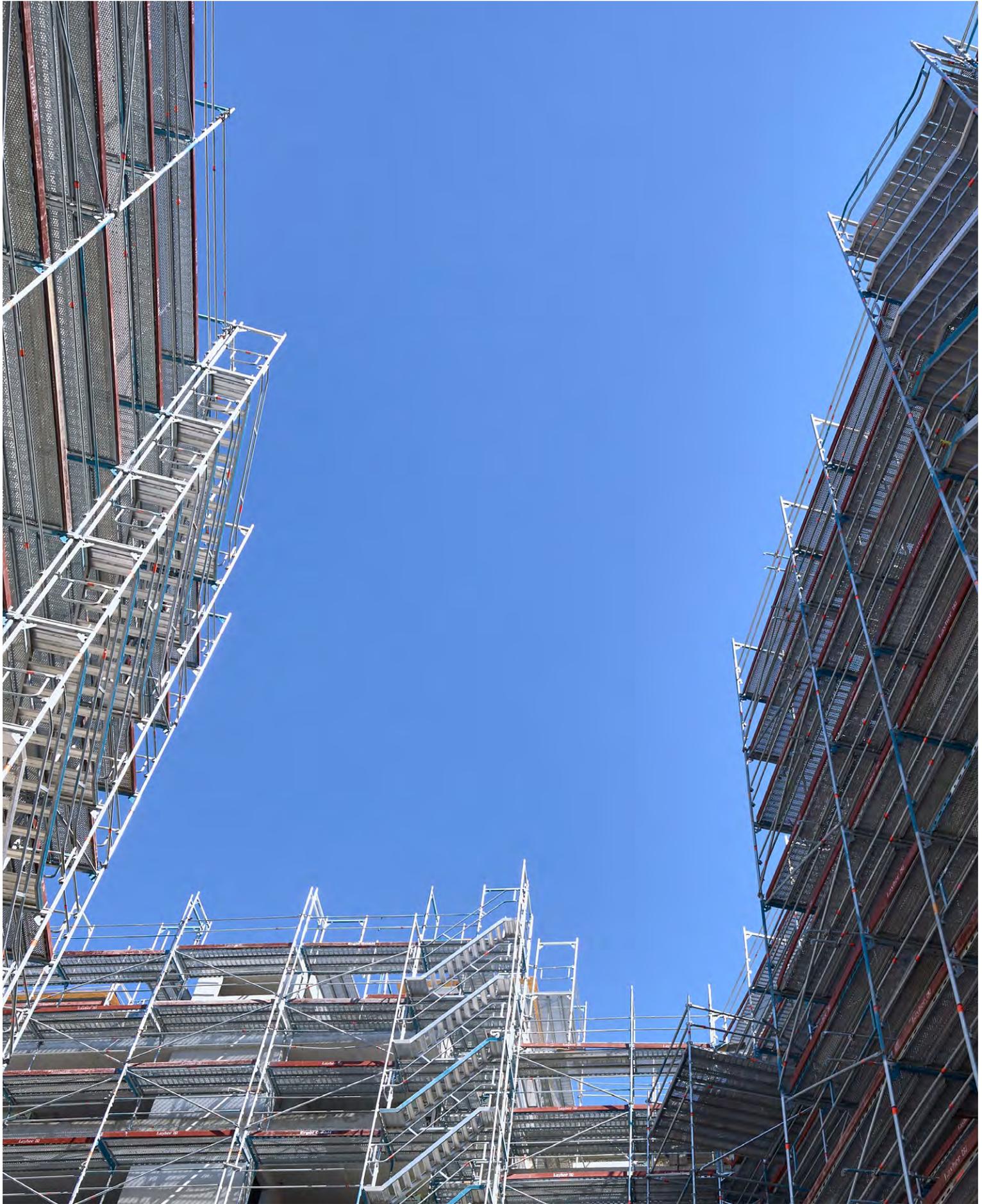
Den Geschäftsführern wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 18.07.2022 Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

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

Frankfurt am Main, den 18.07.2022



Peter Feldmann,
Oberbürgermeister,
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Erhebliche Preissteigerungen bei Bauleistungen: Die ABG ist im Jahr 2021 noch relativ gut durch die sich schon abzeichnende Krise gekommen





Konzernabschluss
2021

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 geprägt von der Corona-Pandemie.

Die Wirtschaftsleistung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch wieder. Das Bruttoinlandsprodukt 2021 stieg nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,9%, lag aber immer noch um 1,1% unter dem 4. Quartal 2019, dem letzten Vorkrisenquartal. Ein Anstieg war in fast allen Wirtschaftsbereichen zu verzeichnen, im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung jedoch wohl aufgrund von Kapazitätsengpässen bei Personal und Material und den damit einhergehenden Preissteigerungen um 0,5% zurück.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor expansiv ausgerichtet. Allerdings gerät die EZB aufgrund der steigenden Inflationsrate zunehmend unter Druck, eine Zinswende einzuleiten. Aktuell ist bereits ein leichter Anstieg der Zinssätze für Immobilienkredite festzustellen. Die Nachfrage nach Forward-Darlehen hat sich bereits deutlich erhöht.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von rd. 10,7% an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Hier war wieder eine Steigerung von 1,0% zu verzeichnen, nachdem die Wirtschaftsleistung im Vorjahr um 0,5% gesunken war. Die üblicherweise nur unterdurchschnittlichen Veränderungs-raten sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2021 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 346 Mrd. EUR.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen trotz Corona-Krise im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 10% auf rd. 488 Mrd. EUR gestiegen. Allerdings trug der Preisanstieg aufgrund von Lieferengpässen und Materialmangel bei den Bauleistungen sowie die Kapazitätsauslastung verstärkt durch den Fachkräftemangel maßgeblich zu dem hohen Anstieg bei.

Preisbereinigt fiel der Anstieg mit immerhin noch 1,6% deutlich geringer aus. Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,4 Mrd. EUR (+11,4 % gegenüber dem Vorjahr). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. EUR entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand, davor 79,5 Mrd. bzw. 175,9 Mrd. EUR. Der öffentliche Bau legte um 3,5 % und der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,4 bzw. 140,0 Mrd. EUR). Preisbereinigt war das Bauvolumen im öffentlichen Bau mit -3,3 % jedoch rückläufig, im Wirtschaftsbau mit +1,4 % gestiegen.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 550 Mrd. EUR gerechnet, 2023 mit 585 Mrd. EUR. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 2,4 % bzw. 2,9 % in diesem und im nächsten Jahr, während im Wirtschaftsbau sogar mit einer noch deutlicheren Steigerung der Investitionstätigkeit gerechnet wird.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen infolge der teilweise enorm gestiegenen Preise für Baumaterialien deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2021 rd. 380.900 Wohnungen genehmigt, was einen Anstieg gegenüber 2020 um rd. 12.300 Wohnungen oder rd. +3,3% ergibt. Die Zahl der Genehmigungen liegt damit weiter auf hohem Niveau, die Corona-Krise hat nicht zu Rückgängen geführt. In neu zu errichtenden Wohngebäuden ergab sich ein Zuwachs in Höhe von 2,8% bzw. rd. 9.300 Wohnungen. Der Anstieg ist insbesondere auf die Zunahme von Baugenehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern zurückzuführen (+25,1 % bzw. rd. 6.400 Wohnungen). Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern ergaben sich etwas geringere Zuwächse (+0,9% bzw. +2,2%). Allerdings ist erkennbar, dass sich offenbar der enorme Preisanstieg bei den Baumaterialien negativ auf die Baugenehmigungen auswirkt. In der zweiten Jahreshälfte war die Anzahl der Baugenehmigungen bei Gebäuden, die besonders von dem Preisanstieg bei Holz und Stahl sowie Stahlbeton betroffen sind, wieder rückläufig.

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

Allerdings nimmt seit Jahren auch der sogenannte Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen) weiter zu. Ende 2020 warteten rd. 780.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes trotz einer gestiegenen Nettozuwanderung und einer höheren Zahl an Geburten aufgrund einer gestiegenen Sterbefallzahl wiederum nicht zugenommen und bleibt wie in den beiden Vorjahren bei 83,2 Mio. Menschen. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten ediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. Hier hat sich vermutlich die Corona-Pandemie mit Reisebeschränkungen und den wirtschaftlichen Folgen dämpfend auf die Bevölkerungswanderungen ausgewirkt, wenngleich gegenüber dem Coronatief im Jahr 2020 wieder eine Zunahme des Saldos aus Zu- und Fortzügen von rd. 220.000 auf über 270.000 erwartet wird.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 31.12.2021 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 753.626 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einer Abnahme von 5.221 Personen gegenüber dem Vorjahresstichtag. Damit ist erstmals seit Jahren ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Ursache für den deutlichen Rückgang war jedoch größtenteils eine Melderegisterbereinigung von 7.247 Personen. Ohne diesen Sondereffekt hätte sich ein Anstieg von rd. 2.000 Personen ergeben. Dieser Zuwachs fällt wie schon 2020 allerdings deutlich geringer aus als in den Vorjahren, offenbar aufgrund geringerer Mobilität der Menschen infolge der Corona-Pandemie. Der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt rund 30 % und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main hat sich in den letzten zehn Jahren (bis Ende 2020) um 9,2 % erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, rund 53 % der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte. Die Zahl der Haushalte ist seit 2017 erstmals wieder leicht angestiegen. Der Anstieg betrifft vor allem die 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 2022 bis 2026 von rund € 2,0 Mrd. geplant.

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

Diese geplanten Investitionen 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. Allerdings hat sich gegenüber dem Vorjahr eine leichte Erholung gezeigt. Der Flächenumsatz fiel höher aus, die Spitzenmieten und auch die Durchschnittsmieten blieben dabei nahezu auf Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote stieg jedoch wieder leicht an. 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 des Konzerns

1. Geschäftsverlauf

Der vom Konzern am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 53.870 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.390.251 m², 940 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 36.026 Garagen und Kfz-Stellplätze. 30,5 % der Wohnungen sind preis- oder belegungsgebunden.

Am 31. Dezember 2021 standen 687 Wohnungen mit 42.594 m² insbesondere aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,3 % (Vorjahr 1,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 0,5 Mio. auf € 6,4 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so stieg der Anteil leicht von 1,9 % auf 2,0 %.

Im Bereich des Forderungsmanagements stiegen die Forderungen aus Vermietung zum Vorjahr um € 0,3 Mio. auf € 2,9 Mio. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung beliefen sich auf € 1,4 Mio. (Vorjahr € 1,1 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 geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 121,3 Mio. (Vorjahr € 121,8 Mio.) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. Tochtergesellschaften und Beteiligungen

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

Hellerhof GmbH

Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag 6.366 Wohnungen, 1.423 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 41 gewerblich genutzte Objekte und sieben soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 35 % preis- und belegungsgebunden.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.871 Wohnungen sowie 463 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 22,8 % des Wohnungsbestandes sind preis- und belegungsgebunden.

Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

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

ABG Riedberg GmbH & Co. KG

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

Darüber hinaus gehören zum Konsolidierungskreis noch folgende weitere Gesellschaften:

SAALBAU Betriebsgesellschaft GmbH

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in 39 größtenteils zum Bestand der ABG gehörenden Bürgergemeinschaftshäusern und ähnlichen Einrichtungen. Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 98 Arbeitnehmer*innen.

WOHNHEIM GmbH

Der Immobilienbestand der WOHNHEIM GmbH umfasst 15.001 Wohnungen und Wohnheimplätze, 163 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 5.144 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 15.001 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 52 % preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 62 Arbeitnehmer*innen. Bereits seit dem 1. Januar 2020 erfolgt die Abwicklung des kompletten operativen Geschäfts auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die ABG. Die Mitarbeiter*innen werden an die ABG abgestellt.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) ist Eigentümerin von 6.105 Wohneinheiten, 399 Gewerbeobjekten und 2.137 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 97 Arbeitnehmer*innen. Seit dem 1. Januar 2020 erfolgt die Bewirtschaftung des Liegenschaftsbestandes der FAAG durch die ABG auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die bisher in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter*innen werden an die ABG abgestellt.

Tochterunternehmen der FAAG sind:

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

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

- **FAAG Technik GmbH**

Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen insbesondere in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen, Tiefbau und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die FAAG Technik GmbH 114 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 17 Arbeitnehmer*innen.

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

3. Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 309 Neubauwohnungen mit 304 Stellplätzen sowie fünf gewerbliche und sonstige Objekte fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 139,7 Mio. (Vorjahr € 197,8 Mio.). Demgegenüber wurden vier Einfamilienhäuser sowie eine Wohnung veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 2,0 Mrd. für Neubau- bzw. Bauträgermaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 4.377 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 2.618 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen. Der Anteil an geförderten Neubauwohnungen liegt bei deutlich mehr als 40 %.

4. Ertragslage

Die Gesamtleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um € 15,1 Mio. auf € 533,5 Mio. gestiegen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhte sich die Gesamtleistung um € 21,8 Mio. auf € 513,4 Mio. Steigerungen ergaben sich vor allem durch Erstvermietungen von Neubauten und höhere Erlöse aus der Abrechnung der Mietnebenkosten des Vorjahres. Die Bestandsveränderung der noch abzurechnenden umlagefähigen Mietnebenkosten stieg mit € +10,8 Mio. besonders stark an. Aufgrund der im Jahr 2021 noch andauernden pandemiebedingten Beschränkungen waren die Erlöse bei der Parkraumvermietung sowie aus der Vermietung der Saalbauten dagegen wiederum leicht rückläufig und lagen noch deutlich unter Vorkrisenniveau.

Die Gesamtleistung im Bereich der Bauträgere Tätigkeit sank gegenüber dem Vorjahr um € 1,7 Mio. auf € 1,0 Mio. Zurzeit befinden sich drei Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung, ein Projekt konnte im Geschäftsjahr 2021 an die Erwerber übergeben werden.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen sank die Gesamtleistung auf € 19,1 Mio. (Vorjahr € 24,1 Mio). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf im Vorjahr enthaltene einmalige sonstige Erlöse im Zusammenhang mit einem Bauträgerprojekt zurückzuführen.

Neben den beschriebenen Ergebniseffekten im Erlösbereich bei allerdings gleichzeitig gestiegenen Aufwendungen für bezogene Leistungen haben zur Verbesserung des Betriebsergebnisses auch geringere Personalkosten beigetragen. Hier hat sich die gesunkene Mitarbeiterzahl und die Erstattung von Personalkosten wegen pandemiebedingter Kurzarbeit ergebnishöhernd ausgewirkt.

Das Finanzergebnis verbesserte sich insbesondere aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen und geringerer Darlehensneuaufnahmen um € 2,3 Mio. von € -26,2 Mio. auf € -23,9 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um € 3,9 Mio. auf € 98,5 Mio. Entsprechend stieg auch der Ertragsteueraufwand um € 1,1 Mio. auf € 21,9 Mio.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt € 76,6 Mio. und liegt € 2,8 Mio. über dem Vorjahreswert. Gegenüber der Prognose (Ergebnis vor Steuern € 87,8 Mio.) haben sich insbesondere höhere sonstige betriebliche Erträge sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen und geringere andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung positiv ausgewirkt. Die Erlöse aus der Parkraumbewirtschaftung und aus der Vermietung der Bürgerhäuser lagen dagegen unter dem Prognosewert. Hier war im Geschäftsjahr 2021 entgegen der Erwartung noch keine Abschwächung der negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu verzeichnen.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 6,4 % (Vorjahr 6,6 %).

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.21		31.12.20	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	2.703,5	88,0%	2.641,2	87,3%
Umlaufvermögen	363,9	11,8%	380,2	12,5%
Rechnungsabgrenzungsposten	5,1	0,2%	4,6	0,2%
	3.072,5	100,0%	3.026,0	100,0%

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 1.304,4 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses und unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung um € 68,1 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 3,1 Mrd. ergibt sich eine verbesserte bilanzielle Eigenkapitalquote von 40,9 % (Vorjahr 39,3 %).

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 48,2 % (Vorjahr 46,8 %) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 99,9 % (Vorjahr 100,7 %).

6. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 163,3 Mio. sowie Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 81,9 Mio. und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 51,2 Mio. um € 30,2 Mio. auf € 155,1 Mio. zum 31. Dezember 2021 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 2021 zu bestreiten.

Der gegenüber dem Vorjahr gesunkene Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert aus geringeren Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen sowie aus dem Zufluss von Finanzmitteln i. R. der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ist bei gestiegenen Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten ganz überwiegend auf die wesentlich geringere Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2021 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 12. November 2021 wurde der Muttergesellschaft von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren auch die Notenbankfähigkeit bestätigt.

III. 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 30 %, bei Neubauten wird grundsätzlich ein Anteil geförderter Wohnungen von deutlich über 40 % realisiert. Auslaufende Mietpreisbindungen bei Bestandsobjekten werden oftmals durch Belegankäufe 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 im ABG-Konzern bereits rd. 4.600 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Dadurch werden künftige Energiepreissteigerungen durch geringere 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.

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

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

Am 31. Dezember 2021 waren 758 Arbeitnehmer*innen im Konzern beschäftigt. Zudem befanden sich am Bilanzstichtag 18 Mitarbeiter*innen in Ausbildung.

IV. Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungs- positionen

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat mit einer Frist bis zum 31. Dezember 2025 auf 50 % festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 50 % festgelegt, mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2021, da eine Geschäftsführerposition neu zu besetzen ist. Eine Nachbesetzung ist bislang noch nicht erfolgt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2021 61,5 %.

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 2021) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2021 25 Personen, davon zehn Frauen (entspricht 40 %). Die festgelegte Zielgröße von 40 % wurde daher erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 40 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2022.

V. Ausblick

Für die Jahre 2022 und 2023 werden im Konzern nach der bisherigen Planung Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 80,6 Mio. bzw. € 88,7 Mio. erwartet. Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. Im Bereich der Parkraumbewirtschaftung und der Vermietung der Bürgerhäuser wird von einer Verbesserung der Umsätze im Jahr 2023 auf das Niveau vor Beginn der Corona-Krise ausgegangen. Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind für 2022 und 2023 leicht steigende Aufwendungen gegenüber dem Jahr 2021 geplant. Noch nicht vollständig berücksichtigt sind hier allerdings die erforderlichen Modernisierungen der Bestandsgebäude im Hinblick auf die weitere Verringerung des CO₂-Ausstoßes. Hierzu werden zurzeit detaillierte Bewertungen des Bestandes vorgenommen und Strategien erarbeitet.

Durch die Corona-Krise werden sich im Geschäftsjahr 2022 weiterhin negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage ergeben. Insbesondere bei der Vermietung der Saalbauten sowie dem Betrieb der Parkhäuser sind wiederum bedeutende Umsatzeinbußen im Vergleich zum Vorkrisenniveau zu erwarten. Ferner können auch Mietstundungen und höhere Mietausfälle zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen.

Die durch die Corona-Krise ausgelösten und durch den Krieg in der Ukraine verstärkten Lieferengpässe und teilweise enormen Preissteigerungen bei Baumaterialien können zu Verzögerungen bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen führen. Insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist mit einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei neuen Projekten aufgrund des Baupreisanstiegs zu rechnen, da die Förderbedingungen bislang nicht an diese Entwicklung angepasst wurden. Dies könnte auch dazu führen, dass Neubauprojekte nicht im geplanten Umfang realisiert werden können.

Mittelfristig können insbesondere die aktuellen enormen Energiepreissteigerungen höhere Forderungsausfälle im Rahmen der Mietnebenkostenabrechnungen zur Folge haben.

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

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

VI. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

Die Darlehensverbindlichkeiten entfallen überwiegend auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; das Gleiche gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand. Das Zinsrisiko für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2027) wird als gering eingeschätzt, da keine nennenswerten Darlehensprolongationen anstehen.

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 Bauträgersgeschäft 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, 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 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 2022 bis 2026 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 2022

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Junker', with a horizontal line extending from the end of the signature.

Junker
(Vorsitzender)



Wohnen für alle: Die ABG bietet Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen in sozial ausgewogenen Wohnquartieren

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	595.728,88	766.080,29
2. Geleistete Anzahlungen	504.095,58	63.758,48
	1.099.824,46	829.838,77
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.164.868.615,39	2.107.137.722,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	141.637.197,13	149.030.768,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.484.864,36	24.647.781,14
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	4.518.479,00	4.878.587,00
6. Technische Anlagen	3.313.933,00	3.599.740,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.163.027,03	6.324.659,03
8. Anlagen im Bau	309.773.580,11	312.233.603,31
9. Bauvorbereitungskosten	7.692.337,50	7.459.369,96
10. Geleistete Anzahlungen	6.618.366,59	6.508.961,24
	2.679.442.080,50	2.622.192.873,15
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	236.568,88	196.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.000.000,00	5.750.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.219.667,45	1.131.034,63
4. Beteiligungen	1.386.593,12	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	9.209.100,00
6. Sonstige Ausleihungen	423.647,42	454.116,58
	22.986.476,87	18.127.413,21
	2.703.528.381,83	2.641.150.125,13
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.127.198,53	129.019,45
2. Unfertige Leistungen	131.979.584,87	120.192.119,26
3. Andere Vorräte	65.730,30	60.313,32
	133.172.513,70	120.381.452,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.893.564,04	2.553.831,41
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.878.559,18	1.980.752,55
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	942.362,84	601.890,16
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.050.319,43	9.673.636,43
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	251.814,14	124.779,90
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	237.421,56	571.962,31
7. Forderungen gegen Gesellschafter	152.972.828,51	99.156.324,37
8. Sonstige Vermögensgegenstände	59.388.132,23	118.782.531,96
	224.615.001,93	233.445.709,09
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.113.299,88	26.399.643,40
	363.900.815,51	380.226.804,52
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.107.032,56	4.612.208,29
	3.072.536.229,90	3.025.989.137,94
TREUHANDVERMÖGEN	184.335.168,12	185.332.463,49

PASSIVA	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklage	48.039.518,81	48.039.518,81
III. Andere Gewinnrücklagen	919.342.683,28	844.842.683,28
IV. Konzernbilanzgewinn	179.692.516,25	186.059.414,97
V. Anteile anderer Gesellschafter	7.323.290,62	7.308.154,51
	1.256.930.238,96	1.188.782.001,57
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	47.442.899,80	47.442.899,80
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.668.614,00	19.490.826,00
2. Steuerrückstellungen	2.129.490,22	5.264.685,19
3. Sonstige Rückstellungen	53.385.584,53	60.633.232,99
	75.183.688,75	85.388.744,18
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	942.581.786,17	965.435.317,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	505.292.456,36	510.193.378,98
3. Erhaltene Anzahlungen	136.017.602,20	132.350.466,01
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.992.855,21	8.520.987,20
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.073,20	48.876,04
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.276.185,36	59.935.425,68
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.117,43	45.295,19
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.580,65	22.852,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	6.609.269,93	9.611.603,37
	1.666.898.926,51	1.686.164.202,36
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	26.080.475,88	18.211.290,03
	3.072.536.229,90	3.025.989.137,94
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	184.335.168,12	185.332.463,49

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2021

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	502.232.848,06	491.276.392,16
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	33.322,73	18.842.387,25
c) aus Betreuungstätigkeit	1.585.087,11	1.102.303,49
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.980.617,38	16.696.939,04
	514.831.875,28	527.918.021,94
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	12.785.644,69	-15.058.664,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.890.683,46	5.507.711,44
4. Sonstige betriebliche Erträge	15.584.905,78	15.504.237,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	273.918.279,07	260.358.528,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.240.678,95	2.355.334,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.912.112,14	2.128.739,00
	277.071.070,16	264.842.602,06
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	44.849.866,39	45.964.449,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.646.719,71	13.764.833,51
	58.496.586,10	59.729.283,12
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	73.556.228,94	71.819.009,74
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.612.768,48	16.654.785,02
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	88.632,82	-282.922,65
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	333.494,65	70.029,98
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.164,37	140.662,08
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.293.086,32	26.154.218,11
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.905.154,98	20.831.313,05
14. Ergebnis nach Steuern	76.595.506,07	73.767.864,39
15. Sonstige Steuern	22.850,12	-46.609,23
16. Konzernjahresüberschuss	76.572.655,95	73.814.473,62
17. Gewinnvortrag	103.248.771,69	109.795.693,95
18. Entnahmen aus Rücklagen	0,00	2.581.434,42
19. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	128.911,39	132.187,02
20. Konzernbilanzgewinn	179.692.516,25	186.059.414,97

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2021

	2021 €	2020 €
Konzernjahresüberschuss	76.572.655,95	73.814.473,62
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	73.556.228,94	71.819.009,74
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-7.500.070,46	8.576.338,99
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge (-)	-375.566,00	-291.010,58
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-88.632,82	282.922,65
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.020.039,57	-960.586,29
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14.294.516,22	3.784.775,80
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	24.376.982,74	-13.564.037,81
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	23.944.427,30	25.943.526,05
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	21.905.154,98	20.831.313,05
Ertragsteuerzahlungen	-32.760.728,29	-33.643.229,84
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	163.315.896,55	156.593.495,38
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11.268.363,50	1.363.273,07
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-158.128.746,97	-207.753.040,00
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-608.146,84	-253.417,95
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.529.569,16	108.080,17
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7.300.000,00	-2.600.000,00
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	70.000.000,00	-70.000.000,00
Erhaltene Zinsen	377.098,00	245.900,63
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Zugänge/Abgänge zum Konsolidierungskreis	0,00	-1.417.149,10
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-81.861.863,15	-280.306.353,18
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.404,00	-111.403,80
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0,00	-104.729,95
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-8.316.840,00	-8.316.840,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	42.852.972,00	176.185.254,26
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-70.532.109,50	-67.664.047,94
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	8.805.197,84	16.014.738,01
Gezahlte Zinsen (-)	-23.938.193,16	-25.645.415,28
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-51.240.376,82	90.357.555,30
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	30.213.656,58	-33.355.302,50
Finanzmittelfonds am 1. Januar	124.899.643,40	158.254.945,90
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	155.113.299,98	124.899.643,40

ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS	2021 €	2020 €
Liquide Mittel	6.113.299,88	26.399.643,40
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	149.000.000,00	98.500.000,00
	155.113.299,88	124.899.643,40





KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL für das Geschäftsjahr 2021

Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital €	Rücklagen		
		Kapitalrücklage €	Gewinnrücklagen	
			Bauerneuerungs- rücklage €	andere Gewinn- rücklagen €
Stand am 1. Januar 2020	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	784.342.494,55
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	40.900.000,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	-2.581.434,42
Ausgleichszahlung an Minderheits- gesellschafter	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
	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2020/ 1. Januar 2021	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	822.661.060,13
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	74.500.000,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	
Ausgleichszahlung an Minderheits- gesellschafter	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
	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2021	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	897.161.060,13

Eigenkapital des Mutterunternehmens				Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Rücklagen		Konzern-bilanzgewinn	Summe		
Gewinnrücklagen	Summe				
Summe					
€	€	€	€	€	€
806.524.117,70	854.563.636,51	159.034.815,09	1.116.130.681,60	7.290.169,88	1.123.420.851,48
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
40.900.000,00	40.900.000,00	-40.900.000,00	0,00	0,00	0,00
-2.581.434,42	-2.581.434,42	2.581.434,42	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
0,00	0,00	-3.970,02	-3.970,02	83.620,44	79.650,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-39.094,14	-39.094,14	-65.635,81	-104.729,95
0,00	0,00	73.703.069,62	73.703.069,62	111.404,00	73.814.473,62
0,00					
844.842.683,28	892.882.202,09	186.059.414,97	1.181.473.847,06	7.308.154,51	1.188.782.001,57
0,00	0,00	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
74.500.000,00	74.500.000,00	-74.500.000,00	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	-11.310,67	-11.310,67	15.136,11	3.825,44
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	76.461.251,95	76.461.251,95	111.404,00	76.572.655,95
919.342.683,28	967.382.202,09	179.692.516,25	1.249.606.948,34	7.323.290,62	1.256.930.238,96

Konzernanhang 2021

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

Allgemeines

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

Konsolidierungskreis

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

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 10 (Vj. 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 2021 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 nicht Tochterunternehmen sind, wurden nach der Equity-Methode bewertet:

- **Merton Wohnprojekt GmbH**, Frankfurt am Main
- **ABGnova GmbH**, Frankfurt am Main
- **Hofgarten Projektgesellschaft mbH**, Frankfurt am Main
- **CP Campus Projekte GmbH**, Frankfurt am Main
- **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

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 2021, erstellt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung

zeitanteiliger linearer Abschreibung über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren. Geleistete Anzahlungen innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuerbeträge bewertet. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen. Geleistete Anzahlungen innerhalb des Sachanlagevermögens werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet.

Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ohne Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen ermittelt.

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,87 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2021 T€ 997.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %.

Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5% erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0% gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt im Jahr 2021 T€ 39.336. 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, 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 2021 nicht anzusetzen.

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

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

II. Erläuterungen zu Bilanzposten

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden überwiegend noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 112.406) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 19.574) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen aus Vermietung	T€	46	(Vj. T€ 146)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	T€	88	(Vj. T€ 136)
Sonstige Vermögensgegenstände	T€	1.784	(Vj. T€ 1.666)

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

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i. H. v. T€ 152.973 (Vj. T€ 99.156) betreffen unverändert überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

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

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 31 (Vj. T€ 42) enthalten.

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden vom Mutterunternehmen T€ 8.317 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil ist im Konzern-

abschluss i. H. v. T€ 50.711 unter dem Posten **andere Gewinnrücklagen** ausgewiesen.

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

Rückstellungen

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

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Gewährleistung	2.264	2.998
Noch anfallende Baukosten	18.093	18.111
Instandhaltung	4.791	3.899
Betriebskosten	21.079	28.680
Personalbezogene Verwaltungsaufwendungen	5.986	5.944
Andere	1.173	1.001
	53.386	60.633

Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 802.579.235,16 (Vj. € 819.258.523,79) durch Grundpfandrechte und durch Forderungsabtretungen gesichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 306.669.795,46 (Vj. € 306.501.396,04) durch Grundpfandrechte gesichert.

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

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

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

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.937.420,86 (Vj. € 2.426.115,86) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 5.081,31 (Vj. € 5.967,77).

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

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Forderungen aus		
Vermietung	365.849,07	37.898,83
Betreuungstätigkeit	910.534,48	575.474,20
anderen Lieferungen und Leistungen	1.143.882,70	1.452.677,09
Sonstige Vermögensgegenstände	9.779.027,74	4.941.961,82
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.755.181,43	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	300.940.869,85	300.192.201,68
Erhaltene Anzahlungen	3.725.927,86	4.304.803,52
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	331.948,85	227.168,83
Lieferungen und Leistungen	910.067,24	758.709,78
Sonstige Verbindlichkeiten	1.381.018,40	3.772.174,18

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 388.763 (Vj. T€ 379.782), Erlöse aus der Vermietung von Bürgerhäusern von T€ 9.337 (Vj. T€ 9.493), abgerechnete Mietnebenkosten von T€ 103.259 (Vj. T€ 100.877) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 873 (Vj. T€ 1.124). Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u.a. Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 2.174 (Vj. T€ 1.046), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 3.251 (Vj. T€ 2.211), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 379 (Vj. T€ 99) sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von T€ 260 (Vj. T€ 301) und Zuschüsse von T€ 291 (Vj. T€ 257) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 6.905 (Vj. T€ 3.694).

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

	2021 T€	2020 T€
Betriebskosten	127.190	112.872
Instandhaltung	121.323	121.780
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.405	25.707
	273.918	260.359

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 € 5.192.796,11 (Vj. € 5.342.215,27).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 1.529 (Vj. T€ 1.577) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 173 (Vj. T€ 116).

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

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend die Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 430 (Vj. T€ 519) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

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

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

Die **sonstigen Steuern** enthalten im Vorjahr periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 70.

IV. Ergänzende Angaben

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

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Neubauten und Modernisierung	230.350	250.619
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	6.391	6.468
Mietkosten p. a.	12.410	12.410
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen und Darlehenszusagen	116.141	100.371

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2021 in Höhe von T€ 3.018 (Vj. T€ 3.094).

Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus Patronats- erklärungen zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines Beteiligungsunternehmens. Hiervon sind T€ 1.384 durch Rückgriffsforderungen gesichert. Eine Inanspruchnahme ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen bzw. Zahlungen von den Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen vollumfänglich erbracht werden.

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 184.335.168,12 (Vj. € 185.332.463,49) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 122.351.813,18 (Vj. € 125.663.591,83),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 331.941,97 (Vj. € 368.981,73),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 61.651.412,97 (Vj. € 59.299.889,93).

Im Geschäftsjahr 2021 waren im Konzern durchschnittlich 760 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 648 vollzeit- und 112 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 190 (Vj. T€ 184) und für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 7 (Vj. T€ 7).

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 443 (Vj. T€ 608). Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 7.011 (Vj. T€ 5.238) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2021 Pensionszahlungen von T€ 445 (Vj. T€ 379) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2021 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 3 (Vj. T€ 4).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 83.575.801,27 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 75.200.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 58.961,27 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 von besonderer Bedeutung sind.

Aufgrund der noch andauernden Corona-Krise werden sich weiterhin negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 ergeben. Das gesamte Ausmaß der Auswirkungen ist zurzeit nicht genau abzuschätzen. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts – zumindest im Wohnungsbereich – nicht zu erwarten.

Frankfurt am Main, 30. April 2022

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

zum Konzernabschluss 31.12.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2021
	Stand 01.01.2021	Zugang	Zugang aus der Equity- Bewertung	Abgang	Umbuchung (+)(-)	
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	10.227.248,99	104.051,36	0,00	16.386,78	63.758,48	10.378.672,05
2. Geleistete Anzahlungen	63.758,48	504.095,58	0,00	0,00	-63.758,48	504.095,58
	10.291.007,47	608.146,94	0,00	16.386,78	0,00	10.882.767,63
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.667.837.631,30	28.599.471,39	0,00	59.443,77	90.888.783,54	3.787.266.442,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	447.604.523,96	360.124,07	0,00	10.618,66	662.242,28	448.616.271,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.770.488,64	8.837.083,22	0,00	0,00	0,00	36.607.571,86
4. Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	371.680,68	0,00	0,00	0,00	0,00	371.680,68
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.534.739,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.534.739,28
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.703.419,27	70.743,97	0,00	15.315,61	0,00	11.758.847,63
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.933.233,69	2.131.515,78	0,00	1.057.824,10	1.057.197,00	33.064.122,37
8. Anlagen im Bau	312.233.603,31	96.442.455,68	0,00	9.226.088,03	-89.676.390,85	309.773.580,11
9. Bauvorbereitungskosten	7.459.369,96	3.274.204,86	0,00	0,00	-3.041.237,32	7.692.337,50
10. Geleistete Anzahlungen	6.508.961,24	0,00	0,00	0,00	109.405,35	6.618.366,59
	4.525.957.651,33	139.715.598,97	0,00	10.369.290,17	-0,00	4.655.303.960,13
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	196.568,88	40.000,00	0,00	0,00	0,00	236.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.750.000,00	7.250.000,00	0,00	0,00	0,00	13.000.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	7.808.264,22	0,00	177.541,07	0,00	0,00	7.985.805,29
4. Beteiligungen	1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.209.100,00	10.000,00	0,00	2.499.100,00	0,00	6.720.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	454.116,58	0,00	0,00	30.469,16	0,00	423.647,42
	24.804.642,80	7.300.000,00	177.541,07	2.529.569,16	0,00	29.752.614,71
Anlagevermögen	4.561.053.301,60	147.623.745,91	177.541,07	12.915.246,11	-0,00	4.695.939.342,47

Stand 01.01.2021	Abschreibungen			Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2021	Buchwert	
	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2021			Stand Vorjahr	
	€	€	€			€	€
9.461.168,70	338.161,25	16.386,78	0,00	9.782.943,17	595.728,88	766.080,29	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504.095,58	63.758,48	
9.461.168,70	338.161,25	16.386,78	0,00	9.782.943,17	1.099.824,46	829.838,77	
1.560.699.908,61	61.748.723,33	50.804,87	0,00	1.622.397.827,07	2.164.868.615,39	2.107.137.722,69	
298.573.755,57	8.415.937,61	10.618,66	0,00	306.979.074,52	141.637.197,13	149.030.768,39	
3.122.707,50	0,00	0,00	0,00	3.122.707,50	33.484.864,36	24.647.781,14	
0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	371.680,39	371.680,39	
8.656.152,28	360.108,00	0,00	0,00	9.016.260,28	4.518.479,00	4.878.587,00	
8.103.679,27	356.550,97	15.315,61	0,00	8.444.914,63	3.313.933,00	3.599.740,00	
24.608.574,66	2.336.747,78	1.044.227,10	0,00	25.901.095,34	7.163.027,03	6.324.659,03	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309.773.580,11	312.233.603,31	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.692.337,50	7.459.369,96	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.618.366,59	6.508.961,24	
1.903.764.778,18	73.218.067,69	1.120.966,24	0,00	1.975.861.879,63	2.679.442.080,50	2.622.192.873,15	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.568,88	196.568,88	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.000.000,00	5.750.000,00	
6.677.229,59	88.908,25	0,00	0,00	6.766.137,84	1.219.667,45	1.131.034,63	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12	1.386.593,12	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00	9.209.100,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423.647,42	454.116,58	
6.677.229,59	88.908,25	0,00	0,00	6.766.137,84	22.986.476,87	18.127.413,21	
1.919.903.176,47	73.645.137,19	1.137.353,02	0,00	1.992.410.960,64	2.703.528.381,83	2.641.150.125,13	

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum Konzernabschluss 31.12.2021

VERBINDLICHKEITEN (in Klammern jeweils Vorjahr)	SUMME DER VERBINDLICHKEITEN €	RESTLAUFZEIT		
		≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	942.581.786,17 (965.435.317,89)	55.723.202,25 (56.898.420,69)	886.858.583,92 (908.536.897,20)	676.705.593,99 (699.600.801,15)
gegenüber anderen Kreditgebern	505.292.456,36 (510.193.378,98)	14.322.906,79 (14.377.661,28)	490.969.549,57 (495.815.717,70)	444.148.081,96 (448.944.833,59)
Erhaltene Anzahlungen	136.017.602,20 (132.350.466,01)	136.017.602,20 (132.350.466,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	8.992.855,21 (8.520.987,20)	8.992.855,21 (8.520.987,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	55.073,20 (48.876,04)	55.073,20 (48.876,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	67.276.185,36 (59.935.425,68)	67.276.185,36 (59.935.425,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	54.117,43 (45.295,19)	54.117,43 (45.295,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.580,65 (22.852,00)	19.580,65 (22.852,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.609.269,93 (9.611.603,37)	6.609.269,93 (9.611.603,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.666.898.926,51 (1.686.164.202,36)	289.070.793,02 (281.811.587,46)	1.377.828.133,49 (1.404.352.614,90)	1.120.853.675,95 (1.148.545.634,74)

KONSOLIDIERUNGSKREIS zum Konzernabschluss 31.12.2021

NAME UND SITZ		Höhe des	Eigen-	Ergebnis	Stichtag der	Anteilseigner
		Anteils am	kapital	des letzten	vorliegen-	
		%	T€	Geschäfts-	den Infor-	
				jahres	mation	
				T€		
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	86,83	78.793	6.964	31.12.2021	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	105.545	32.904	31.12.2021	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	92,09	24.053	3.220	31.12.2021	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	98,81	135.218	8.784	31.12.2021	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	10	292	31.12.2021	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-2.984	-122	31.12.2021	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	1.196	31.12.2021	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	26	-201	31.12.2021	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	4.000	821	31.12.2021	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	25	-48	31.12.2021	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	17	-6	31.12.2021	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	15	-9	31.12.2021	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	24	-3	31.12.2021	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main		100,00	12	-2	31.12.2021	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		89,00	-445	-134	31.12.2021	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	516	69	31.12.2020	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	536	-172	31.12.2020	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.061		31.12.2020	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main		50,00	14	-5	31.12.2020	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH, Wiesbaden	2)	50,00	-22	-15	31.12.2020	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	286	-2	31.12.2021	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen						
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	483	-291	31.12.2020	ABG
Garagen- Bau- und Betriebs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.000	-141	31.12.2020	ABG 20,0 %; Hellerhof 20,0 %

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

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

****) Beherrschungsvertrag mit der ABG

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

Die mit ¹⁾ gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB hinsichtlich der Offenlegung ihrer Jahresabschlüsse Gebrauch gemacht.

Die mit ²⁾ gekennzeichneten Gesellschaften wurden aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bewertet.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften

und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir

weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegende Annahmen geben wir nicht

ab. Es besteht ein erheblich unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 8. Juni 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Xandra Schulte
Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

REDAKTION

ABG Unternehmenskommunikation
unternehmenskommunikation@abg.de

KONZEPTION, GESTALTUNG

pict kommunikationsdesign, frankfurt am main

TEXT

Andreas Mauritz, Jockgrim

FOTOGRAFIE

Jörg Baumann, baumann fotografie frankfurt a.m.:
Titel, S. 4, S.14–15, S.61, S.79, S.85, S.103, S.108–109
Andreas Mauritz: S.34–41
Herbert Kratzel: S.19
Jochen Müller: S.21
Ralf Pelkmann: S.23, S.27
Andreas Ramonat: S.25
Jean-Luc Valentin: S.10

