

Pressemitteilung

Frankfurt am Main, 25.09.2023

Gutes Ergebnis trotz schwieriger Bedingungen

ABG FRANKFURT HOLDING legt positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2022 vor – Umfangreiche Herausforderungen im Wohnungsbau – Investitionen in Neubau und Instandsetzung wurden erhöht

„Das Jahr 2022 war herausfordernd und geprägt durch extreme Preissteigerungen für Energie in Folge des Krieges in der Ukraine. Hinzu kamen die bereits durch die Corona-Pandemie ausgelösten und durch den Krieg verschärften Material- und Lieferengpässe sowie deutliche Steigerungen der Preise für Bauleistungen und Baumaterialien. Die ABG hat dennoch erneut ein gutes Ergebnis auf dem Niveau der Vorjahre erreicht, das es uns ermöglicht, kontinuierlich in zukunftsorientierte Maßnahmen zu investieren“, fasst Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, die Bilanz für das vergangene Geschäftsjahr zusammen. Der ABG-Konzern hat im Jahr 2022 bei 549,6 Mio. Euro Umsatzerlösen einen Konzernjahresüberschuss von 78,6 Mio. Euro erzielt (2021: € 76,6 Mio.). Positiv wirkte sich aus, dass die Erlöse aus der Bewirtschaftung der Parkgaragen und aus der Vermietung von Räumen in den Frankfurter Saalbauten wieder nahezu das Niveau vor der Corona-Pandemie erreicht haben. Das gute Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht eine Gewinnausschüttung in Höhe von mehr als 8,3 Mio. Euro an die Stadt Frankfurt, Mehrheitsgesellschafter der ABG, sowie die Kontinuität von Investitionen in Neubau und Bestand.

Im Geschäftsjahr wurden 252 Mietwohnungen fertiggestellt, von denen 179 gefördert und 38 freifinanziert sind. 35 neue Wohnungen bieten in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern Wohnraum für Geflüchtete und Wohnungslose. Der Wohnungsbestand des ABG-Konzerns ist damit auf insgesamt 54.122 Mietwohnungen gewachsen. Außerdem werden 952 gewerbliche und sonstige Einheiten und 35.964 Parkplätze bewirtschaftet. Die ABG hat 169,0 Mio. Euro (2021: € 139,7 Mio.) in den Wohnungsneubau investiert. 135 Mio. Euro (2021: € 121,3 Mio.) wurden für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes aufgewendet. Die Bilanzsumme des ABG-Konzerns ist um 65,4 Mio. Euro auf 3,14 Mrd. Euro gestiegen, die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich weiter verbessert und liegt jetzt bei 42,3 % (2021: 40,9 %). Zum 31.12.2022 beschäftigte der Konzern 759 Mitarbeiter:innen und 17 Auszubildende.

Wirtschaftliche Stärke trägt zu Lebensqualität und Erreichung der Klimaziele bei

„Die guten Geschäftszahlen trotz der sehr schwierigen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2022 belegen einmal mehr, dass die ABG ein gesundes Unternehmen ist, das seiner zentralen Aufgabe bei der Wohnraumversorgung für viele Menschen in Frankfurt gerecht wird“, erklärt Mike Josef, der Frankfurter Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender der ABG. „Dieses positive Ergebnis bedeutet auch, dass die ABG Investitionen in lebenswerte Quartiere für weite Teile der Frankfurter Bevölkerung und energieeffiziente Gebäude auf Basis ihrer wirtschaftlichen Stärke auch weiterhin engagiert umsetzen kann. Damit trägt sie zu einer hohen Lebensqualität und der Erreichung der Klimaziele in unserer Stadt bei.“

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für Neubau müssen verbessert werden

Die Planung der ABG sieht vor, dass in den kommenden fünf Jahren zwei Milliarden Euro in Neubaumaßnahmen und Modernisierungen investiert werden. „Angesichts der dramatischen Preisentwicklung stehen unsere Neubau-Investitionen jedoch unter dem Vorbehalt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, und zwar insbesondere die Baupreis- und Zinsentwicklung sowie staatliche Förderungen für den Neubau wieder verbessern“, erklärt der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung. „Wir brauchen jetzt dringend starke Impulse aus Berlin und vom Land, die den Wohnungsbau wiederbeleben und Rahmenbedingungen, auf die sich die Bau- und die Wohnungswirtschaft verlassen können“, appelliert Junker an die Bundesregierung. Das Baurecht müsse, wie schon seit vielen Jahren gefordert, entschlackt, Vorschriften vereinfacht sowie Genehmigungsprozesse beschleunigt werden und eine Reduktion der Mehrwertsteuer für die Baubranche könne ein wirksames Mittel sein, um schnell positive Effekte zu erreichen. „In Frankfurt werden wie in allen Ballungsräumen in Deutschland dringend neue bezahlbare Wohnungen gebraucht“, erklärt Junker. Der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung geht derzeit davon aus, dass die Lage auch im Jahr 2024 angespannt bleiben wird. „Sofern sich die Situation bis dahin wieder ändert, können wir hoffentlich Ende 2024 oder im Jahr 2025 wieder mit mehr Baumaßnahmen für die Folgejahre beginnen“, so Junker.

Sichere Perspektive für Mieterinnen und Mieter

Angesichts der dramatischen Preisentwicklungen für Energie galt es Anfang 2022, den Mieterinnen und Mietern sichere Perspektiven zu bieten. Da für einen Großteil der

Liegenschaften noch Altverträge mit der Mainova AG zu günstigen Konditionen galten, haben sich die steigenden Energiepreise in 2022 bei der Mehrheit der Mietparteien, die von der ABG direkt mit Wärme versorgt werden, noch nicht ausgewirkt. Der für 2023 neu ausgehandelte Vertrag mit dem Frankfurter Energieversorger liegt mit Preisen etwas unterhalb von 12 Cent je Kilowattstunde Erdgas „ziemlich genau auf dem Niveau, das die Bundesregierung in den Regelungen für den Energiepreisdeckel als untere Grenze festgelegt hat“, so Junker. Diese im Verhältnis günstigen Preise bedeuten für die Mieterinnen und Mieter dennoch etwa eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr. Die monatlichen Vorauszahlungen wurden zum 1. Januar 2023 daran angepasst. Gleichzeitig bot die ABG ihren Mieter:innen Sicherheit, indem individuelle Stundungsvereinbarungen angeboten wurden und Kündigungen bei Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise vorübergehend ausgesetzt wurden.

Bei der Energieeffizienz gut aufgestellt

Die ABG ist, was die Energieeffizienz ihrer Liegenschaften angeht, bereits sehr gut aufgestellt, da der Konzern in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten viel in die energetische Optimierung investiert hat. Das Unternehmen hat vor über 20 Jahren mit dem Bau von Passivhauswohnungen begonnen und inzwischen über 4.700 Geschosswohnungen mit höchstem Energiestandard im Portfolio. „Die Entscheidung, nur noch im Passivhausstandard, zu diesem vergleichbar oder besser zu bauen, hat sich als eine mit Weitblick herausgestellt“, so Junker. 80 Prozent der Wohnungen im Bestand wurden in den vergangenen 25 Jahren mindestens einmal energetisch optimiert. Durch Maßnahmen der ABG im Bereich der Gebäudedämmung sowie durch die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen werden jährlich mehr als 58.000 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden. „Auf diesem Stand wollen wir uns aber nicht ausruhen. Die ABG plant, den Ausbau der gemeinsam mit Mainova betriebenen Photovoltaikanlagen, die heute schon eine Leistung von 8,5 Megawatt (peak) erzeugen, um jährlich zusätzliche 1,5 Megawatt (peak) auf Dachflächen des ABG-Gebäudeportfolios zu installieren. Dadurch wird jedes Jahr für rund 1.000 weitere Wohnungen die Nutzung von Ökostrom im Mieterstrommodell ermöglicht, der zu rund 70 Prozent vom eigenen Dach kommt“, sagt der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung. Darüber hinaus untersucht ein Kompetenzteam der ABG den Immobilienbestand systematisch auf weitere Maßnahmen zur energetischen Optimierung. „Die zentrale Aufgabe dieses Teams ist, die größten CO₂-Emittenten im Bestand zu identifizieren und wirkungsvolle Energiekonzepte für die Optimierung dieser Immobilien auszuarbeiten“, so Junker. Auch damit will das Unternehmen die CO₂-Emissionen weiter

senken und einen Beitrag zum Ziel der Stadt Frankfurt leisten, bis 2035 klimaneutral zu sein.

Für die im kommenden Gebäudeenergiegesetz vorgesehene Wärmewende mit einem Anteil von 65 Prozent an Erneuerbaren Energien bei neu eingebauten Heizungen verfügt die ABG bereits über weitreichende Erfahrungen. „Wir haben den großen Vorteil, dass wir nahezu alle Ansätze, die diskutiert werden, bereits mindestens einmal in der Praxis umgesetzt und praktische Erfahrungen gesammelt haben. Das gilt für die Nutzung von Fernwärme und Nahwärmenetzen mit Blockheizkraftwerken, die Nutzung von Photovoltaik, Solar- und Geothermie, den Einsatz von Wärmepumpen aller Art und von Holz-Pellet-Heizungen bis hin zur Nutzung von Abwärme aus Abwasserkanälen“, sagt der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung.

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

Der aktuelle Geschäftsbericht der ABG steht auf der Webseite der ABG unter www.abg.de im Bereich „Konzern“ zur Verfügung.

Pressekontakt

ABG FRANKFURT HOLDING
Frank Junker
Telefon: 069 2608-1000
E-Mail: pressestelle@abg.de

Über die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH ist der Wohnungs- und Immobilienkonzern der Stadt Frankfurt am Main mit ca. 54.000 Wohnungen und 37.000 sonstigen Einheiten. Kernaufgaben sind die kaufmännische und technische Betreuung seiner Liegenschaften, die Projektentwicklung sowie die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes. Der ABG-Konzern beschäftigt außerdem Architekten und Ingenieure, ist in der Projektsteuerung, der Parkraumbewirtschaftung und als Vermieter von Veranstaltungsräumen tätig. Als Passivhausmacher zählt das Unternehmen zu den Schrittmachern der Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft. Zum Konzern gehören rund 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.