

Pressemitteilung

Frankfurt am Main, 19.09.2024

ABG plant 4.500 neue Wohnungen und weitere Investitionen in den Klimaschutz

Positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2023: Jahresüberschuss von 83,2 Mio. Euro ermöglicht Investitionen in Bestand und Neubau

515 neue Wohnungen in 2023 fertiggestellt – davon rund 45 Prozent gefördert

„Das Jahr 2023 war aus wirtschaftlicher Sicht erneut ein erfolgreiches Jahr für den ABG-Konzern. Wir haben mit einem Jahresüberschuss von 83,2 Mio. Euro ein sehr gutes Ergebnis auf dem hohen Niveau der Vorjahre erzielt. Indem wir die erzielten Gewinne konsequent reinvestieren, können wir all das finanzieren, was wir in den nächsten Jahren in den Bereichen Neubau, Instandhaltung und Klimaschutz realisieren wollen“, erklärt Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, zur Bilanz des Frankfurter Wohnungsunternehmens für das Geschäftsjahr 2023.

Die Umsatzerlöse des ABG-Konzerns sind in 2023 um 16,5 Mio. Euro auf 566,1 Mio. Euro gestiegen. Hier wirkten sich mit einer Steigerung um 11,8 Mio. Euro vor allem die Erstvermietungen von Neubauten aus. Mit einem Plus von 3,5 Mio. Euro lagen auch die Erlöse aus der Parkraumvermietung höher als im Vorjahr. Der Konzernjahresüberschuss von 83,2 Mio. Euro liegt um 4,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert.

„Die ABG hat trotz der schwierigen Lage in der Baubranche im letzten Jahr 515 neue Wohnungen fertiggestellt und plant derzeit Investitionen mit einem Volumen von rund 2,3 Milliarden Euro, mit denen sie in Frankfurt und der Region in den kommenden Jahren rund 4.500 bezahlbare Wohnungen bauen wird. Das ist nur möglich, weil die ABG ein gesundes und am Gemeinwohl ausgerichtetes Unternehmen ist, das seinem Leitmotiv folgt, Wohnen für alle zu ermöglichen und kontinuierlich neuen Wohnraum“, erklärt Mike Josef der Frankfurter Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender der ABG. Der überwiegende Teil des Jahresüberschusses werde wieder in die Gewinnrücklagen eingestellt oder auf neue Rechnung vorgetragen und ermöglicht damit die Finanzierung künftiger Investitionen. „Die Stadt Frankfurt unterstützt den geförderten Wohnungsbau, indem sie die Förderprogramme an die veränderten Rahmenbedingungen anpasst“, ergänzt Josef.

Der Immobilienbestand des ABG-Konzerns lag zum 31.12.2023 bei 54.638 Wohnungen, 36.460 Garagen- und Kfz-Stellplätzen sowie 942 gewerblich genutzten Einheiten. Das Unternehmen beschäftigt 761 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 16 Auszubildende.

Die Eigenkapitalrentabilität des ABG-Konzerns beträgt wie im Vorjahr 6,3 Prozent, die Umsatzrentabilität ist leicht von 14,3 auf 14,7 Prozent gestiegen. Bei einer Bilanzsumme von 3,3 Mrd. Euro ergibt sich eine gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozent verbesserte bilanzielle Eigenkapitalquote von 43,0 Prozent. Für die Jahre 2024 und 2025 erwartet die Geschäftsführung nach der bisherigen Planung moderat steigende Umsätze im einstelligen Prozentbereich. Auch die Mieten werden diesem Zeitraum voraussichtlich nur moderat steigen. Einnahmesteigerungen aus diesem Bereich sind vor allem durch Erstbezüge zu erwarten.

Im Geschäftsjahr hat der ABG-Konzern 144 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Aufträge aus diesem Bereich werden zum überwiegenden Teil an regional ansässige Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch diese Investitionen werden, so die Planung, in 2024 und 2025 leicht steigen, hier sind allerdings noch nicht vollständig die erforderlichen Modernisierungen für eine weitere Verringerung der CO₂-Emissionen berücksichtigt. Derzeit werden dazu detaillierte Bewertungen des Bestandes vorgenommen und Strategien erarbeitet.

Jede zweite fertiggestellte Wohnung gefördert

„Die Baukosten sind nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine zum Teil dramatisch gestiegen. Auch Lieferengpässe, die Inflation und explodierende Energiepreise haben einen erheblichen Anstieg der Baukosten zur Folge. Insgesamt hat dies zu einer Situation geführt, in der sich das Bauen derart verteuert hat, dass dies zu Mietpreisen führen würde, die für den Großteil der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar sind“, so der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung Frank Junker. Bereits Mitte 2022 fiel deshalb bei der ABG der Beschluss, nur noch die Bauprojekte fortzuführen, die in der Realisierung bereits weit fortgeschritten waren und bei allen anderen zu warten, bis die Rahmenbedingungen eine Fortsetzung zulassen.

Trotz der sehr angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt hat die ABG eine ganze Reihe von Baumaßnahmen wie geplant fortgeführt. Im Geschäftsjahr konnten insgesamt 515 Wohnungen fertiggestellt werden, von denen 108 im ersten und 122 im zweiten

Förderweg errichtet wurden. 285 dieser Wohnungen sind frei finanziert. Der Anteil der geförderten Wohnungen liegt damit bei 44,6 Prozent.

Mit 259 Wohnungen ist die Neubebauung des Güterplatzes das größte fertiggestellte Neubauprojekt der ABG im Jahr 2023. 119 geförderte Wohnungen wurden im Ostend in der Ferdinand-Happ-Straße und der Launhardtstraße errichtet. 88 Wohnungen sind in den neuen Tor- und Brückenbauten in der Platensiedlung fertig geworden, „damit kommen wir bei diesem Großprojekt jetzt auf die Zielgerade“, so Junker. Auch der Umbau eines ehemaligen Bunkers in der Brühlstraße zu einem Mehrfamilienhaus mit 14 geförderten Wohnungen ist abgeschlossen.

Bau von geförderten Wohnungen weiterhin dringend erforderlich

Der Bau von geförderten Wohnungen ist nach Ansicht der ABG-Geschäftsführung weiterhin dringend erforderlich. „Die Stadt Frankfurt hat bereits ihre Förderkonditionen an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Wir sind optimistisch, dass wir gemeinsam mit der Stadt und dem Land Hessen Lösungen finden werden, um weiterhin in hohem Maße geförderten Wohnraum schaffen zu können“, so Junker, „der zweite Förderweg in Frankfurt, der den Mittelstand unterstützt, ist aus unserer Sicht ein vorbildliches Programm“.

An der Sandelmühle in Heddernheim hat die ABG mit dem Bau von insgesamt 121 zum großen Teil geförderten Mietwohnungen im Passivhausstandard begonnen und im Stadtteil Praunheim werden 153 geförderte und im Preis gedämpfte Wohnungen errichtet, die vorrangig für das Personal des Nordwest-Krankenhauses vorgesehen sind. Im Osten des Stadtteils Griesheim laufen planmäßig die Bauarbeiten für drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 67 Wohnungen ebenso wie der Bau von insgesamt 373 Mietwohnungen in den ersten beiden Bauabschnitten am Rebstock. Im Frankfurter Bogen wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2024 139 Mietwohnungen fertiggestellt.

„Maschinerie für neue Bauprojekte läuft auf hohen Touren weiter“

Zu den neuen Projekten, die bei der ABG derzeit in der Projektierung sind, gehören der Bau von rund 1.000 Wohnungen mit Flächen für Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie sowie einer Schule und Kita in der Lurgiallee im Merton-Viertel. Gemeinsam mit der Stadt Frankfurt erarbeitet das Unternehmen aktuell das Planungsrecht für die Bebauung des 85.000 Quadratmeter großen Areals. Weiter vorangeschritten sind die Arbeiten für die Verlegung des Busbetriebshofs vom Römerhof in die Lorscher Straße, damit am

Römerhof Wohnungen gebaut werden können. Im künftigen Klimaschutzquartier Hilgenfeld laufen die Erschließungsarbeiten. Noch im Jahr 2024 ist geplant, im Hilgenfeld die ersten Bauanträge einzureichen. Im Jahr 2025 könnten dann die Hochbauarbeiten beginnen.

„Die Beispiele zeigen, dass bei der ABG die Maschinerie für neue Bauprojekte auf hohen Touren weiterläuft. Nur die Umsetzung, die verbindliche Beauftragung der Bauunternehmen, war im Geschäftsjahr in vielen Fällen noch nicht möglich“, so Junker. „Wir sondieren immer wieder den Markt und analysieren, wie sich die Preise entwickeln und hoffen, dass wir im Jahr 2025 mit dem Bau beginnen können, abhängig von den politischen Rahmenbedingungen und der Entwicklung der Baupreise“.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mike Josef und der ABG-Geschäftsführer Frank Junker gaben sich zuversichtlich, dass es spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2025 weiter vorangehen wird. „Es wird derzeit alles vorbereitet, dass wir dann sofort loslegen können,“ gaben sie sich optimistisch.

Reduzierung der CO₂-Emissionen und Nutzung regenerativer Energien

Mit dem Bau von inzwischen rund 5.000 Wohnungen im Passivhausstandard und der energetischen Sanierung von vielen zehntausend Wohnungen aus ihrem Bestand leistet die ABG seit vielen Jahren einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und der Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen. Ein Kompetenzteam im Konzern untersucht kontinuierlich die Möglichkeiten für eine weitere Reduktion von CO₂-Emissionen und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien im Immobilienbestand. Dabei werden systematisch Maßnahmen identifiziert, bei denen die investierten Finanzmittel die größtmögliche Wirkung bei der Energieeffizienz erzielen. Außerdem entwickelt die ABG aufbauend auf langjährigen Erfahrungen bei der Einbindung von Heizzentralen in die eigene Leittechnik und der effizienten Datenerfassung aus kleineren Haustechnikanlagen gemeinsam mit der Mainova AG eine Lösung für Smartes Energiemonitoring von Heizanlagen. Dieses soll dazu beitragen, Einsparpotenziale zu erkennen und Heizungen zu optimieren.

Ebenfalls mit dem Partner Mainova unterstützt die ABG die E-Mobilität in Frankfurt. Beide Unternehmen haben in den öffentlichen Parkgaragen in der Frankfurter Innenstadt rund 300 neue Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge geschaffen. Der Strom dafür kommt zum Teil direkt von PV-Anlagen auf dem Dach der Parkhäuser. Konsequenterweise werden auch der Einsatz von Photovoltaik und Mieterstrom. Auf den

Dächern der Liegenschaften der ABG sind in den vergangenen Jahren bereits Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 10 Megawatt (peak) installiert worden, die zum großen Teil im Mieterstrommodell der Mainova genutzt werden. Diese Kapazität wird jährlich um bis zu 1,5 Megawatt (peak) erhöht.

Kennzahlen 2019 - 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnungen (Anzahl)	54.638	54.122	53.870	53.563	52.924
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	942	942	940	936	943
Parkplätze (Anzahl)	36.460	35.964	36.026	35.603	34.848
Mitarbeiter (Anzahl)	761	759	760	782	795
Instandhaltung (TEUR)	144.114	135.013	121.323	121.780	126.237
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	128.317	168.993	139.716	197.810	223.207
Anlagevermögen (TEUR)	2.878.747	2.813.511	2.703.528	2.641.150	2.513.099
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.344.003	1.376.142	1.397.497	1.423.843	1.323.551
EBITDA (Mio. Euro)	202	199	196	193	185
Bilanzsumme (TEUR)	3.256.743	3.138.008	3.072.536	3.025.989	2.862.005
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	83.245	78.571	76.573	73.814	68.709
Bilanzielle Eigenkapital-Quote (%)	43,0	42,3	40,9	39,3	39,0
Umsatzerlöse (TEUR)	566.147	549.623	514.832	527.918	506.359

Der aktuelle Geschäftsbericht der ABG steht auf der neuen Website der ABG unter www.abg.de im Bereich „Über uns“ 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. 55.000 Wohnungen und rund 37.500 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.