

Geschäftsbericht

2023

Geschäftsbericht

2023

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) Ø	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 EUR)	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 Eigenkapitalquote (%)	43,0	42,3	40,9	39,3	39
Umsatzerlöse (TEUR)	566.147	549.623	514.832	527.918	506.359

Wir machen Räume wahr – vorausschauend und verantwortungsvoll

Die anhaltend angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt hat auch das Geschäftsjahr 2023 der ABG FRANKFURT HOLDING geprägt. Dennoch wurden 515 neue Wohnungen fertiggestellt, davon rund 45 Prozent gefördert, sowie effektive Maßnahmen umgesetzt, um die Nutzung Erneuerbarer Energien zu intensivieren. Unsere solide Finanzstrategie ermöglicht es, auch in unsicheren Zeiten stabile Ergebnisse zu erzielen, um zukünftige Investitionen in den Wohnungsbau und den Klimaschutz zu sichern. Mit einem Jahresüberschuss von 83,2 Mio. Euro hat der ABG-Konzern im Geschäftsjahr 2023 ein sehr gutes Ergebnis auf dem hohen Niveau der Vorjahre erzielt. Damit legen wir die Grundlage für die lebenswerten Quartiere und energieeffizienten Räume von morgen.

Vielen Dank für Ihr Interesse am Geschäftsbericht der ABG FRANKFURT HOLDING.



Geschäftsbericht

- 2 Kennzahlen
- 3 Einführung
- 7 Vorwort
- 10 Konzern in Zahlen
- 12 Projekte der ABG
- 16 Klimaschutz und Digitalisierung
- 22 Compliance

Zahlen / Daten / Fakten

- 24 Einzelabschluss**
- 26 Lagebericht
- 40 Jahresabschluss
- 40 Bilanz
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 44 Anhang
- 64 Bestätigungsvermerk
- 68 Bericht des Aufsichtsrates
- 70 Konzernabschluss**
- 72 Konzernlagebericht
- 86 Konzern-Jahresabschluss
- 86 Konzernbilanz
- 88 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 89 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 92 Konzern-Eigenkapitalpiegel
- 94 Konzernanhang
- 112 Konzern-Bestätigungsvermerk

Sehr geehrte Leserinnen und Leser unseres Geschäfts- berichts,

das Jahr 2023 war aus wirtschaftlicher Sicht erneut ein erfolgreiches Jahr für die ABG. Wir haben unsere Planzahlen übertroffen und mit einem Jahresüberschuss von 83,2 Mio. Euro ein sehr gutes Ergebnis auf dem hohen Niveau der Vorjahre erzielt. Das ist auch zwingend erforderlich, damit wir all das finanzieren können, was wir in den nächsten Jahren realisieren wollen.

Unser derzeitiges Investitionsprogramm hat ein Volumen von etwa 2,3 Milliarden Euro. Diese Projekte werden wir realisieren, sobald die Marktsituation es wieder zulässt. Die grundlegende Voraussetzung dafür ist eine solide Eigenkapitalausstattung und die Thesaurierung der erzielten Gewinne. Unsere Strategie besteht seit vielen Jahren darin, die erzielten Gewinne wieder in den Wohnungsbau in Frankfurt und die energetische Optimierung der Bestandsimmobilien zu reinvestieren. Dies ist möglich, weil die ABG nur einen Teil der erwirtschafteten Gewinne an die Stadt Frankfurt ausschüttet. Der Großteil wird in die Gewinnrücklagen eingestellt und auf neue Rechnung vorgetragen, um damit zukünftige Investitionen zu finanzieren. Indem wir die erzielten Gewinne konsequent reinvestieren, können wir unsere ehrgeizigen Bauvorhaben umsetzen.

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. Bereits Mitte 2022 haben wir deshalb beschlossen, nur noch die Bauprojekte fortzuführen, die in der Realisierung bereits weit fortgeschritten sind und bei allen anderen zu warten, bis die Rahmenbedingungen eine Fortsetzung zulassen.

Eine ganze Reihe von Baumaßnahmen laufen wie geplant weiter

Trotz der sehr angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt laufen eine ganze Reihe von Baumaßnahmen wie geplant weiter. An der Sandelmühle in Hedderheim haben wir mit dem Bau von insgesamt 121 zum großen Teil geförderten Mietwohnungen im Passivhausstandard begonnen. Ebenfalls in Hedderheim haben wir in der Brühlstraße einen ehemaligen Bunker zu einem Mehrfamilienhaus mit 14 geförderten Wohnungen umgebaut. Dieses Projekt ist inzwischen



„Unsere Strategie besteht seit vielen Jahren darin, die erzielten Gewinne wieder in den Wohnungsbau in Frankfurt und die energetische Optimierung der Bestandsimmobilien zu reinvestieren.“

Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING

abgeschlossen. Im Stadtteil Praunheim haben die Bauarbeiten für 153 geförderte und im Preis gedämpfte Wohnungen begonnen, die vorrangig für das Personal des Nordwest-Krankenhauses vorgesehen sind. Auch das Wohnungsbauprojekt im Osten des Stadtteils Griesheim, bei dem wir auf einem 5.400 Quadratmeter großen Grundstück drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 67 Wohnungen bauen, liegt im Plan, genauso wie der Bau von insgesamt 373 Mietwohnungen in den ersten beiden Bauabschnitten am Rebstock und der Bau der Kopf- und Torbauten mit denen die Neugestaltung der Platen-siedlung auf die Zielgerade kommt.

Im Frankfurter Ostend haben wir auf einem ehemals gewerblich genutzten Areal einen Neubau mit 119 im ersten und zweiten Weg geförderten Wohnungen und einer Kindertagesstätte fertiggestellt. Weit fortgeschritten ist in 2023 auch der Neubau von 139 Mietwohnungen im Frankfurter Bogen, bei dem rund 35 Prozent der Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für Mieterinnen und Mieter mit Anspruch auf eine geförderte Wohnung vorgesehen sind. Trotz gestiegener Bau- und Materialkosten können wir diese Wohnungen durch ein hohes Maß an Standardisierung und größtmöglicher Effizienz beim Bau auch im freifinanzierten Bereich für 13 bis 14 Euro je Quadratmeter vermieten, so dass diese Wohnungen für Frankfurterinnen und Frankfurter mit normalen Einkommen bezahlbar bleiben. Im Neubau wird man aktuell in Frankfurt nichts Vergleichbares finden zumal dieser Preis durch die besonders energieeffiziente Bauweise nahezu der Warmmiete entspricht. Das Projekt in der Kantapfel- und Goldpeppingstraße ist auch ein Beispiel, wie wir durch den Bau von Wohnungen mit kleineren und sehr kompakten Grundrissen einen Beitrag leisten, um die Mieten bezahlbar zu halten. Ein Preisniveau wie vor den Kriegen und Krisen ist derzeit aber nicht in Sicht.

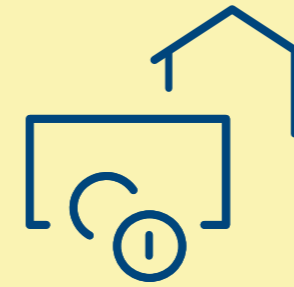
Rund 4.500 Wohnungen sind in der Projektierung

Auch bei den neuen Projekten, die wir in der Projektierung haben, werden die Entwicklungen weiter vorangetrieben, damit wir schnell durchstarten können, sobald die Rahmenbedingungen es wieder zulassen. In der Lurgiallee im Merton-Viertel laufen die Planungen für den Bau von rund 1.000 Wohnungen und Flächen für Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie sowie Schule und Kita. Gemeinsam mit der Stadt Frankfurt wird das Planungsrecht für die Bebauung des 85.000 Quadratmeter großen Areals erarbeitet. 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. Im Jahr 2024 wollen wir die ersten Bauanträge einreichen und können dann hoffentlich in 2025 mit den 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. Derzeit sind etwa 800 Wohnungen im Bau, und weitere rund 4.500 Wohnungen sind projektiert. Wir sondieren immer wieder den Markt und analysieren, wie sich die Preise entwickeln. Wir hoffen, dass wir im Jahr 2025 mit dem Bau beginnen können, abhängig von den politischen Rahmenbedingungen und der Entwicklung der Baupreise.

Die Politik sollte Maßnahmen ergreifen, um die Bauwirtschaft zu unterstützen

Die Bauwirtschaft insgesamt steht vor großen Herausforderungen. Noch laufen viele Baustellen, weil die Unternehmen von alten Aufträgen zehren.



In der Projektierung sind:

4.500 Wohnungen

Die Auswirkungen der Krise haben viele Unternehmen aber bereits hart getroffen. Zahlreiche Architekturbüros und Projektentwickler haben ihre Tätigkeiten eingestellt. Notare haben wenig zu protokollieren, weil kaum noch Eigentumswohnungen verkauft werden und Banken haben ihre Finanzierungstätigkeiten stark zurückgefahren. Deshalb ist es aus unserer Sicht entscheidend, dass die Politik Maßnahmen ergreift, um die Bauwirtschaft zu unterstützen. Wenn jetzt qualifizierte Arbeitsplätze bei Planern und Bau-firmen wegfallen, fehlen uns diese Fachkräfte, wenn die Konjunktur irgendwann wiederanzieht. Ein Weg ist die Wiedereinführung von KfW-Förderprogrammen, die in der Vergangenheit bestens funktioniert haben. Insbesondere temporäre Senkungen der Mehrwertsteuer würden einen erheblichen Auftrieb geben.

Der zweite Förderweg ist aus unserer Sicht ein vorbildliches Programm

Der Bau von geförderten Wohnungen ist dringend erforderlich. Die Stadt Frankfurt hat bereits erkannt, dass Anpassungen der Förderkonditionen notwendig sind, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Wir sind optimistisch, dass wir gemeinsam mit der Stadt und dem Land Hessen Lösungen finden werden, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Der zweite Förderweg in Frankfurt, der den Mittelstand unterstützt, ist aus unserer Sicht ein vorbildliches Programm.

Eine große Herausforderung bleibt die Steigerung der Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft und dass wir einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Resilienz unserer Wohnquartiere leisten. Hier sind wir bereits auf einem sehr guten Weg. Auch im Bereich der E-Mobilität haben wir einen Beitrag geleistet, indem wir mit unserem Partner Mainova rund 300 Lademöglichkeiten in den öffentlichen Parkgaragen in der Frankfurter Innenstadt geschaffen haben.

Trotz aller Herausforderungen blicken wir auch deshalb zuversichtlich in die Zukunft, weil wir auf rund 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bauen können, die auch in schwierigen Zeiten gute und kreative Lösungen finden und diese gemeinsam mit unseren Partnern in die Tat umsetzen. Eine solide Finanzstrategie und die gut gefüllte Projektpipeline versetzen uns in die Lage, auch in unsicheren Zeiten stabile Ergebnisse zu erzielen und unseren Beitrag für zukunftsfähige Quartiere zu leisten, in denen die Menschen gerne und zufrieden leben.

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

Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
ABG FRANKFURT HOLDING

2024 – 2028

Investitionsvolumen (€) 2,0 Mrd.

3,3 Mrd.
Bilanzsumme (€)



83,2 Mio.
Jahresüberschuss (€)



566 Mio.
Umsatzerlöse (€)



2.879 Mio.
Anlagevermögen (€)



144 Mio.
Instandhaltung (€)



202 Mio.
EBITDA (€)



43,0 %
Eigenkapitalquote



2023

54.638
Wohnungen



36.460
Garagen- und Kfz-Stellplätze



942
Gewerbliche Einheiten



761
Mitarbeiter:innen
plus 16 Azubis



Projekte der ABG

Im Geschäftsjahr 2023 hat die ABG insgesamt 515 Wohnungen fertiggestellt. Davon wurden 108 Wohnungen im Förderweg 1 und 122 Wohnungen im Förderweg 2 errichtet. Der Anteil der geförderten Wohnungen liegt damit bei rund 45 Prozent. 285 der Wohnungen sind frei finanziert. Ob städtebauliche Aufwertung am Güterplatz, Nachverdichtung in der Platen-siedlung, gefördertes Wohnen im Ostend oder die Transformation eines Bunkers zu Wohnraum, die ABG geht viele Wege um Räume für die wachsende Stadtbevölkerung in Frankfurt wahr zu machen.

Platensiedlung

Gebäudestandard:	Niedrigenergiehaus
Wohneinheiten insgesamt:	681
WE Aufstockung:	380
WE Tor- und Brückenhäuser:	300
Wohnungen Förderweg 1:	133
Wohnungen Förderweg 2:	201
Wohnungen freifinanziert:	347
Kita:	2 Kitas, 8 Gruppen
Gewerbe:	10
Tiefgaragenstellplätze:	370 (inkl. Carsharing)
Bauzeit:	2018 – Q1/2025



Güterplatz

Gebäudestandard:	Passivhaus
Wohneinheiten insgesamt:	259
Wohnungen Förderweg 2:	23
Wohnungen freifinanziert:	236
Kita:	2 Gruppen
Gewerbe:	Lebensmittelmarkt
Tiefgaragenstellplätze:	415 (inkl. Carsharing)
Bauzeit:	2018 – 2023



Brühlstraße 33–35

(ehemaliger Luftschutzbunker)

Gebäudestandard:	Frankfurt-Aktivhaus
Wohneinheiten insgesamt:	14
Wohnungen Förderweg 1:	14
Bauzeit:	2021 – 2023



Gebäudestandard:	Frankfurt-Aktivhaus
Wohneinheiten insgesamt:	119
Wohnungen Förderweg 1:	64
Wohnungen Förderweg 2:	55
Kita:	4 Gruppen
Tiefgaragenstellplätze:	57 (inkl. Carsharing)
Bauzeit:	2021 – 2023

Ferdinand-Happ-Straße 18, 18a Launhardtstraße 9–15

Klimaschutz und Digitalisierung

Die ABG FRANKFURT HOLDING wird von 2026 an jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Union vorlegen. Klimaschutz und Energieeffizienz gehören seit mehreren Jahrzehnten zur DNA des ABG-Konzerns. Der Bau von rund 5.000 Wohnungen im Passivhausstandard und die energetische Sanierung von vielen zehntausend Wohnungen sind das sichtbare Ergebnis dieser Strategie. Bisher wurden die erreichten Ziele und die geplanten weiteren Maßnahmen jedoch nicht mit einem komplexen Werk aus Zahlen und Daten hinterlegt. Hier haben wir bereits Weichen gestellt und berichten über wesentliche Schritte auf diesem Weg.

An erster Stelle steht die Arbeit unseres Kompetenzteams, das kontinuierlich weitere Schritte für eine Reduktion von CO₂-Emissionen und den Einsatz von Erneuerbaren Energien in unserem Immobilienbestand untersucht.

Dafür nutzt das Team eine spezialisierte Softwarelösung. Sie löst das bisher für die Bauzustandsbewertung und Investitionsplanung eingesetzte Produkt ab und erweitert dieses um eine energetische Dimension. Damit werden wir künftig noch besser in der Lage sein, für die Nachhaltigkeitsberichterstattung relevante technische Daten bereitzustellen.

Um belastbare Aussagen zu treffen, müssen ebenso belastbare und plausible Daten vorliegen. Diese sollten möglichst automatisiert erfasst werden. Aufbauend auf langjährigen Erfahrungen bei der Einbindung von Heizzentralen in die eigene Leittechnik und der effizienten Datenerfassung aus kleineren Haustechnikanlagen mit LoRaWAN-Funktechnik entwickeln wir, gemeinsam mit unserem Partner Mainova aus diesem Ansatz heraus die Lösung Heatral.

Die Kompetenzen der ABG bündeln

Vor zwei Jahren hat die ABG das Kompetenzteam gegründet, das im Konzern dabei unterstützt, weitere Energiesparmaßnahmen im Gebäudebestand umzusetzen, um so die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Diese interdisziplinäre Projektgruppe besteht aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bereiche Technische Gebäudeausrüstung (TGA) und Hochbau. Die Hauptaufgabe des Teams ist

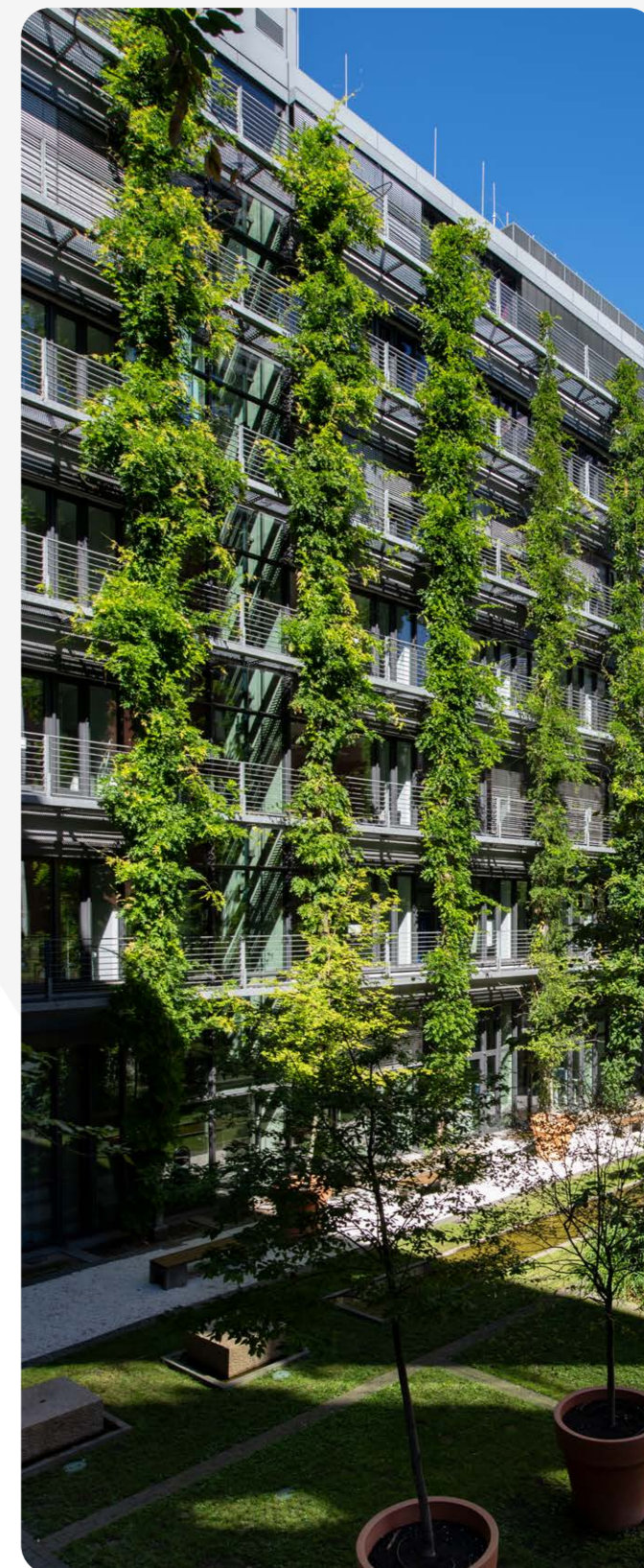
es, anstehende Projekte der Investitionsplanung daraufhin zu untersuchen, wie die größten und wirtschaftlich sinnvollen Effekte für eine weitere Verminderung von CO₂-Emissionen erreicht werden können.

Durch kontinuierlich hohe Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestandes hat die ABG in den vergangenen Jahrzehnten bereits signifikante Energieeinsparungen erreicht. Bei den laufenden Sanierungsmaßnahmen wird jetzt bei ausgewählten Objekten im Detail untersucht, ob eine weitere Optimierung möglich und sinnvoll ist. Dabei werden systematisch Maßnahmen identifiziert, bei denen die investierten Finanzmittel die größtmögliche Wirkung bei der Energieeffizienz erzielen. Bei allen Maßnahmen gilt es, die Auswirkungen auf die Mieten im Blick zu behalten.

So wird am einzelnen Objekt untersucht, ob Standardlösungen bereits ausreichen oder ob durch zusätzliche Maßnahmen wie einer weiteren Dämmung, dem Einbau anderer Fenster oder der Nutzung der Abwärme von Lüftungsanlagen signifikant bessere Ergebnisse für den Energieverbrauch erzielt werden können. Ein Mitglied des Teams prüft, ob Fördermittel genutzt werden können, um die Energieeinsparprojekte effizient und kostengünstig umzusetzen. Ziel ist es, den Energieverbrauch der Gebäude zu minimieren und Emissionen bei vertretbaren Kosten maximal zu senken.

Steigerung des Anteils Erneuerbarer Energien

Ein zentraler Aspekt ist die Frage, ob in den einzelnen Gebäuden verstärkt regenerative Energien eingesetzt werden können. Eine sinnvolle Maßnahme kann neben der Ertüchtigung der Heizungsanlage der Einsatz einer Wärmepumpe oder anderer Techniken sein. In dicht bebauten Innenstadtlagen ist der Einsatz von Wärmepumpen jedoch aufgrund von Schallproblemen und begrenzten Aufstellflächen meistens schwierig. Das Kompetenzteam hat auch zukünftige Entwicklungen in den Stadtquartieren



Wilhelm-Leuschner-Straße

über **300**

E-Ladestationen in Parkhäusern

auf **6**

Parkhäusern wurden Photovoltaikanlagen installiert

im Blick, wie etwa die Möglichkeit, Gebäude perspektivisch an das Fernwärmenetz anzuschließen. Dies trägt zur Dekarbonisierung bei und beeinflusst die Entscheidungen zur Heiztechnik maßgeblich. Auch der Aufbau von Nahwärmenetzen mit zentralen Versorgungsleitungen kann eine Alternative sein, wenn die Fernwärme nicht zur Verfügung steht.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit liegt bei der Aktivierung der Dachflächen, sei es für Gründächer oder Mieterstrommodelle mittels Photovoltaikanlagen. Eine Herausforderung ist die Kombination von Gründach und Photovoltaik, da gesetzliche Vorgaben und technische Anforderungen häufig den verfügbaren Platz auf den Dächern einschränken. Hier arbeitet das Kompetenzteam an praktikablen Lösungen, um den Anforderungen gerecht zu werden und den Ausbau von PV-Anlagen weiter zu steigern. Im ersten Jahr hat das Team bereits 15 Projekte bearbeitet. Die meisten beinhalten die Prüfung einer Kombination von Gaszentralheizung mit einer

Wärmepumpe, um den Anteil Erneuerbarer Energien zu erhöhen. Ergänzende Maßnahmen wie solarthermische Anlagen oder Photovoltaik können den regenerativen Anteil erhöhen. Wie sich aus der Projektarbeit des Kompetenzteams zeigt, ist das Ziel, möglichst 65 Prozent des Heizenergiebedarfs durch Erneuerbare Energien zu decken, besonders bei größeren Gebäuden in dicht bebauten Innenstadtlagen anspruchsvoll.

Ausbau der 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. Der tatsächliche Fortschritt hängt dabei von äußeren Faktoren ab, wie der Verfügbarkeit von Bauteilen, Kapazitäten der Handwerksbetriebe oder den Anschlussmöglichkeiten an das Stromnetz. Der Ausbau von Gründächern kann eine zusätzliche Herausforderung darstellen, da die Flächen für Photovoltaikanlagen dadurch reduziert werden können. Hier sind flexible Lösungen und eine neue Denkweise gefragt, um sowohl ökologische als auch energetische Ziele zu erreichen.

Über 300 Ladestationen in öffentlichen Parkgaragen

Unabhängig von der Arbeit des Kompetenzteams leistet die ABG gemeinsam mit ihrem Partner Mainova einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Elektromobilität in Frankfurt. In insgesamt 11 Parkhäusern und Tiefgaragen, die der ABG-Konzern in der Innenstadt betreibt, wurden in 2023 und Anfang 2024 insgesamt 280 neue Ladestationen (Ladeleistung jeweils 11 KW) installiert. Zusammen mit den bereits vorhandenen Lademöglichkeiten können Elektroautos damit an über 300 Stationen bequem aufgeladen werden. Zum Einsatz kommt grüner Strom

der Mainova, der bei Sonnenschein direkt vom Dach kommt. Auf sechs Parkhäusern wurden dafür Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von über 740 Kilowattpeak installiert. Damit werden jährlich etwa 280 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden.

Positiv tragen zur Energieeinsparung in den Parkgaragen des ABG-Konzerns sowie auch in den SAALBAU-Bürgerhäusern zudem Maßnahmen zur Umstellung auf LED-Beleuchtung bei.

Moderne Software unterstützt bei einer nachhaltigen Sanierungs- planung

Für eine nachhaltige Sanierung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes setzt die ABG seit vielen Jahren auf moderne Softwarelösungen. Seit zwei Jahren läuft im Unternehmen die Umstellung auf das Programm AiBATROS, das die bisher zur Bauzustandsbewertung und Investitionsplanung eingesetzte Software epiqr des gleichen Anbieters ablösen wird.

Das Folgeprogramm ergänzt die Funktionalität der bisherigen Lösung um eine energetische Dimension. Neben der Bewertung von Fassaden, Fenstern, Dächern und anderen baulichen Elementen bildet die neue Software auch Heizungsanlagen sowie Installationen zur Warm- und Trinkwasseraufbereitung und weitere technische Gebäudeausstattungen ab. Ebenso wird die energetische Bewertung der Gebäudehülle einbezogen. Gebäude können nicht nur nach ihrem baulichen Zustand, sondern auch nach ihrem Energieverbrauch und durch die neue Softwarelösung auch nach der damit verbundenen CO₂-Last bewertet werden. Dies unterstützt zusätzlich die strategische Planung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bestand.

Automatisierte und präzise Datenerhebung

Die Basis der Bestandsdaten für den Hochbau wurden aus der bisherigen Softwarelösung migriert und die baulichen und energetischen Zustände werden durch regelmäßige Bestandsbegehungen aktualisiert. Energetische Daten werden kontinuierlich durch die Abteilung Technische Gebäudeausrüstung (TGA) in SAP verifiziert und angepasst, um so eine präzise digitale Abbildung des Gebäudezustands für diesen Bereich in AiBATROS zu gewährleisten.

Die neue Softwarelösung liefert unter Berücksichtigung der aktuellen Preisindizes und den erwähnten Datenupdates konkrete Aussagen zu den Baukosten und den damit verbundenen CO₂-Einsparungen von Sanierungsmaßnahmen. Dies ermöglicht eine belastbare Planung. Zudem wird jetzt der gesamte Immobilienbestand, einschließlich der 27 SAALBAU-Bürgerhäuser mit ihren technischen Besonderheiten wie großen Anlagen zur Kühlung und Lüftung abgebildet. Die Bürgerhäuser nutzen einen hohen Anteil an Strom aus Photovoltaik und haben somit gute Möglichkeiten zur Reduzierung von Energiekosten und Emissionen.

Priorisierung und Planung

Hierzu werden mit dem Programm die Gebäude im Bestand mit der schlechtesten CO₂-Bilanz identifiziert. Diese kommen auf eine Rankingliste, die mit Priorität hinsichtlich ihres Energieverbrauchs und Zustands bewertet und in die Strategieplanung aufgenommen werden. Ein Teil dieser Gebäude ist bereits Bestandteil der laufenden Sanierungsplanung. Damit unterstützt die Software fließend den operativen Planungsprozess und hilft dabei, langfristig die Energieeffizienz zu steigern und die Einsparungsziele strategisch zu gestalten.

Der Werkzeugkasten, den das Programm bietet, ist umfangreich und erfordert einen kontinuierlichen Lernprozess und Anpassungen. Die Qualität der Daten ist bereits gut und wird mit der andauernden Nutzung immer weiter verbessert.

CO₂-Einsparung in den Liegenschaften der ABG durch Dämmung und Photovoltaik



Jährliche Einsparung:

55.013 t CO₂
durch Dämmung



Jährliche Einsparung:

5.528 t CO₂
durch Installation von PV-Anlagen

(STAND: DEZEMBER 2023)

Die softwaregestützte strategische Planung der Instandhaltung und Sanierung des Immobilienbestandes der ABG markiert einen bedeutenden Schritt in Richtung einer noch nachhaltigeren und effizienteren Immobilienbewirtschaftung. Durch die umfassende Integration energetischer Daten und die strategische Planung zur CO₂-Reduktion wird das Unternehmen seine Einsparungsziele effektiver und transparenter erreichen können.

Digitalisierung der Gebäudetechnik – Heatral ergänzt zentrale Leittechnik

Bereits seit 2010 setzt die ABG auf zentrale Leitsysteme, um die Haustechnik ihrer großen Immobilien zu steuern. Damals wurde erkannt, dass die individuelle Automatisierung von kleineren Gebäuden

verhältnismäßig teuer ist. Deshalb suchte man nach neuen Lösungen. Diese fand man in der Funktechnologie LoRaWan (Long Range Wide Area Network). Damit kann man Daten auch aus den Heizungskellern von kleineren Gebäuden kostengünstig und einfach in das Leitsystem einfließen lassen. Im Laufe der vergangenen zwei Jahre wurde auf Gebäuden der ABG ein Netz an Funkantennen installiert, über die im LoRaWan Signale der Sensoren übermittelt werden können.

Gemeinsam mit der Mainova hat die ABG aus diesem Ansatz heraus die Lösung Heatral entwickelt, die heute Bestandteil der Smart City Lösungen des Energieversorgers ist. Mit Heatral lassen sich Heizungsanlagen digital überwachen und effizienter betreiben. Das spart Energie und Kosten und schont das Klima.

Die ABG ergänzt mit Heatral ihre eigene Leittechnik, die eine detaillierte Steuerung der Anlagen bis auf die Feldebene ermöglicht. Mit dieser Technik können beispielsweise Pumpen ein- oder ausgeschaltet und Störmeldungen analysiert werden. Heatral bietet hingegen eine kostengünstige und flexible Lösung, insbesondere für kleinere Standorte mit geringeren technischen Anforderungen. Beide Systeme ergänzen sich bei der effizienten digitalen Steuerung und Überwachung der Anlagen.

Nutzen von Heatral und LoRaWan

Bisher hat die ABG etwa 200 Standorte mit LoRaWan-Sensoren ausgestattet, die ihre Daten in die Heatral-Cloud schicken. Allein in der Platensiedlung sind im Zuge der Maßnahmen zur Modernisierung und Nachverdichtung über 100 Sensoren zur Temperatur- und Feuchteüberwachung der Trinkwasser- und Heizungsleitungen in den Keller- und Zwischengeschossen im Einsatz, um Wasserschäden frühzeitig zu erkennen und die Temperatur der Trinkwasserzirkulation zu überwachen. Die Sensoren senden meist stündlich Daten, die dann für die Analyse und Überwachung verwendet werden. Besonders bei kleineren Heizzentralen und Standorten ohne große Regelaufgaben ist diese Technik ideal.

Die Übertragungstechnik mit LoRaWan ist kompakt und energieeffizient. Das System ermöglicht es auch, Verbrauchsdaten und Zählerstände aus Heizungsanlagen auszulesen und zu kontrollieren. Zukünftig sollen weitere Gebäude, insbesondere kleinere Wohnblöcke und auch größere Gebäude mit Fernwärmeanschluss, mit LoRaWan-Sensoren ausgestattet werden. Die Planung erfolgt systematisch, basierend auf der Netzabdeckung und den technischen Voraussetzungen der Gebäude. Das Ziel ist ambitioniert, aber realistisch: 100 bis 150 Gebäude pro Jahr sollen digital angebunden werden.

etwa **200**
Standorte mit
LoRaWan-Sensoren
ausgestattet

über **100**
Sensoren
zur Temperatur-
und Feuchte-
überwachung

Zusammenarbeit und Weiterentwicklung

Die Digitalisierung der Heizzentralen im Immobilienbestand ist ein komplexer Prozess, der eine enge Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Partnern erfordert. Die ABG arbeitet gemeinsam mit der Mainova sowie externen Installateuren und Herstellern der Sensoren daran, die Systeme kontinuierlich zu verbessern und neue Ideen umzusetzen. Dabei steht auch die Entwicklung von Algorithmen zur Effizienzbewertung im Fokus.

Heatral ergänzt die bestehende Leittechnik optimal und ermöglicht es, auch kleinere Gebäude effizient zu überwachen und zu steuern. So wird der Immobilienbestand des Unternehmens Schritt für Schritt digitalisiert, optimiert und zukunftsfähig gemacht.

Compliance

Verantwortungsvolles und rechtmäßiges Handeln

Das Fundament unseres geschäftlichen Handelns basiert sowohl auf einer zuverlässigen, transparenten und vertrauensvollen Unternehmensführung, die das Unternehmen verantwortungsbewusst leitet, als auch auf einer gelebten Compliance-Kultur im gesamten ABG-Konzern.

Eine Compliance-Kultur entsteht nicht allein durch die Haltung und Vorbildfunktion der Unternehmensführung, dem sogenannten „Tone from the top“. Entscheidend ist, dass sich alle Mitarbeiter:innen den Unternehmenswerten, die unter anderem im Leitbild verankert sind, verpflichtet fühlen. Dieses Ziel wird zum einen durch die strikte Befolgung von Compliance-Richtlinien, zum anderen durch eine von Wertschätzung, Offenheit und Loyalität getragene Personalführungskultur sowie durch gezielte Schulungsmaßnahmen erreicht. Auch die unmittelbaren Vorgesetzten tragen dazu bei, dass alle Mitarbeiter:innen die Bedeutung von Compliance-Standards zu ihrem eigenen sowie dem Schutz des Unternehmens verstehen und verinnerlichen.

Die Compliance-Arbeit der ABG

Um der Bedeutung der vielfältigen Compliance-Themen gerecht zu werden, wurde die bereits vorhandene „Stabsstelle Compliance“ seit 1.1.2023 mit einem hauptberuflich tätigen Compliance-Officer besetzt, welcher direkt an den Vorsitzenden der Geschäftsführung berichtet. Der Compliance-Officer fungiert im Unternehmen als zentraler Ansprechpartner für Compliance-Fragen. Dazu gehören unter anderem die Weiterentwicklung des bereits etablierten Governance, Risk- und Compliance-Programms (GRC) sowie der Aufbau eines wertebasierten Compliance-Management-Systems (CMS) im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes (DCGK) und dem Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Frankfurt am Main. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Untersuchung möglicher Verstöße gegen bestehende Richtlinien. Unterstützt wird der Compliance-Officer durch ein Compliance-Komitee, dem Vertreter:innen der verschiedenen Geschäftsbereiche angehören und das in regelmäßigen Abständen über ausgewählte Compliance-Themen berät.

Im Berichtszeitraum wurde die Richtlinie zum Hinweisgebersystem in Kraft gesetzt sowie eine



Hinweisgebermeldestelle eingerichtet, die allen Mitarbeiter:innen sowie Externen zur Verfügung steht. Ferner wurden Richtlinien zum Umgang mit Geschenken und Zuwendungen sowie zur fairen Wohnungsvergabe veröffentlicht. Hierzu gehört auch die Anpassung der entsprechenden Geschäftsprozesse. Die Schulung der bei der ABG vorhandenen Compliance-Themen ist fester Bestandteil des Onboardings von neuen Mitarbeiter:innen.

Aufgrund der steigenden regulatorischen Anforderungen (auch im ESG-Bereich) sowie eines insgesamt komplexer werdenden Risikomanagements ist die Einführung einer zentralen GRC-Software geplant, um den Anforderungen an ein wirksames Compliance-Management-System entlang der Geschäftsprozesse gerecht zu werden. Perspektivisch soll das Compliance-spezifische Schulungsangebot bestehend aus Pflicht- und freiwilligen Schulungen weiter ausgebaut und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst werden.

Zahlen / Daten / Fakten

Einzelabschluss

2023

Lagebericht 2023

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam im Jahr 2023 ins Stocken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2023 sank nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3%, und lag damit nur um 0,7% über dem des Jahres 2019, dem letzten Jahr vor der Corona-Pandemie. Die konjunkturelle Entwicklung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Im Baugewerbe machten sich die hohen Baupreise (+39,4% gegenüber Ende 2019) und verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie der Fachkräftemangel bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe legte im Jahresmittel dennoch um 0,2% zu, was vor allem auf Steigerungen im Tiefbau und Ausbaugewerbe zurückzuführen ist.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die seit über 10 Jahren expansiv ausgerichtete Geldpolitik bereits im 2. Halbjahr 2022 aufgegeben und aufgrund der massiv gestiegenen Inflationsrate eine deutliche Zinswende eingeleitet. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 allerdings wieder deutlich zurückgegangen und lag im Februar 2024 bei +2,5%. Seit dem letzten Quartal 2023 hat die EZB die Zinssätze daher nicht weiter nach oben angepasst. Es wird erwartet, dass eine Anpassung der Leitzinssätze nach unten spätestens zur Jahresmitte 2024 erfolgt.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von rd. 10% an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Hier war wieder eine Steigerung von 1,0% zu verzeichnen. Die üblicherweise nur unterdurchschnittlichen Veränderungsrate sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2023 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von € 376 Mrd.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen trotz hoher Baupreise und verschlechterter Finanzierungsbedingungen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um rd. 6% auf rd. € 565 Mrd. gestiegen. Inflationsbereinigt verringerte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr allerdings um gut 1%. Besonders betroffen von dem Rückgang ist der Wohnungsbau mit real -2,3%. In den Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2023 laut DIW rund € 323,8 Mrd. € 95,2 Mrd.

entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau und €228,6 Mrd. auf Bauleistungen im Bestand, im Jahr zuvor €93,4 Mrd. € bzw. €213,7 Mrd. Der öffentliche Bau legte um 10,6% und der Wirtschaftsbau um 5,2% zu (€79,0 Mrd. bzw. €162,5 Mrd.). Preisbereinigt war das Bauvolumen im öffentlichen Bau mit +1,9% noch positiv, im Wirtschaftsbau ergab sich nur eine geringfügige Steigerung. Die Entwicklung der Baukonjunktur hat sich insbesondere im Wohnungsbau deutlich verschlechtert und zwar im Neubau stärker als bei Bestandsmaßnahmen. Für das laufende Jahr 2024 wird mit einem weiteren inflationsbereinigten Rückgang aufgrund der verschlechterten Finanzierungsbedingungen und der weiterhin hohen Baukosten insbesondere beim Wohnungsneubau gerechnet.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2023 rd. 260.100 Wohnungen genehmigt, was einen drastischen Rückgang gegenüber 2022 um rd. 94.100 Wohnungen oder rd. -26,6% ergibt. Die Auswirkungen der hohen Baupreise und verschlechterten Finanzierungsbedingungen zeigen sich auch hier besonders bei den Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude. Hier betrug der Rückgang 29,7% gegenüber dem Jahr 2022. Besonders stark fiel der Rückgang bei Privatpersonen entfallende Baugenehmigungen mit -42,2% aus, während bei Baugenehmigungen, die auf Unternehmen entfallen, ein Rückgang von -20,3% zu verzeichnen war.

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

Allerdings nimmt seit Jahren auch der sogenannte Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen) weiter zu. Ende 2022 warteten rd. 885.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes trotz einer geringeren Zahl an Geburten und einer gestiegenen Sterbefallzahl um 0,3 Mio. Menschen zugenommen und liegt damit bei rund 84,7 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. In diesem Jahr lag der Wanderungssaldo wieder auf dem durchschnittlichen Niveau der Jahre 2012 bis 2021 und war damit wieder deutlich geringer als im Jahr 2022, in dem dieser infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine besonders hoch ausgefallen war.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 30.06.2023 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 767.434 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht zwar einer leichten Abnahme von 175 Personen gegenüber dem Jahresende 2022. Verglichen mit dem 30.06.2022 ist jedoch eine deutliche Zunahme von 2.960 Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen. Bis zum Jahresende 2023 ist ein weiterer Anstieg zu erwarten. Der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt in Frankfurt am Main rund 31%. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main lag Ende 2022 bei rd. 415.300. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, rund 53 % der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte.

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

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen, insbesondere bei Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. Dies ist auch an den geringen Leerständen in Frankfurt am Main erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (ABG) ein Investitionsvolumen für die Jahre 2024 bis 2028 von rund € 1,8 Mrd. geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auch auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen.

Diese geplanten Investitionen der ABG sind nur über die Aufnahme von Fremdmitteln möglich. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürfte aufgrund der Bonität der Gesellschaft zu keinem Problem führen.

Im Gegensatz dazu ist der Büromarkt in Frankfurt am Main von noch anhaltenden Leerständen geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich trotz steigender Spitzenmieten eine deutliche Verringerung des Flächenumsatzes ergeben. Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs jedoch ohnehin nicht allzu stark abhängig.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die Versorgung der Bevölkerung in Frankfurt am Main und im Rhein-Main-Gebiet mit bezahlbarem Wohnraum. Der Anteil an preisgebundenen Wohnungen beträgt rd. 23%, bei Neubauten wird grundsätzlich ein Anteil geförderter Wohnungen von deutlich über 40% realisiert. Auslaufende Mietpreisbindungen bei Bestandsobjekten werden oftmals durch Belegungsankäufe der Stadt Frankfurt am Main ersetzt, diese Wohnungen bleiben damit weiterhin für die Bezieher niedriger Einkommen bezahlbar.

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich werden die wirtschaftlich vertretbaren energieeffizientesten Lösungen umgesetzt. In den letzten Jahren wurden von der Gesellschaft bereits über 3.900 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Aktuelle und künftige Energiepreissteigerungen werden durch die niedrigeren Primärenergiebedarfe abgemildert, die Mieter profitieren durch niedrigere Heizkosten.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2023 ist gegenüber dem Vorjahr um 95 auf 425 gestiegen (insbesondere durch Übernahmen von Personal der Tochtergesellschaften). Am 31. Dezember 2023 waren 429 Arbeitnehmer:innen beschäftigt (Vorjahr 362). In Ausbildung befinden sich zurzeit 14 Mitarbeiter:innen.

Um eine wachsende Bevölkerung im Rhein-Main-Gebiet mit Wohnraum versorgen zu können, steht die Investition in den Wohnungsneubau und in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien bei der ABG im Vordergrund. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Erwirtschaftung entsprechender Mittel aus der Vermietung der Bestandsimmobilien. Insofern sind wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, die Instandhaltungsaufwendungen und das Jahresergebnis.

2. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2023 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand umfasst 24.973 Wohnungen (davon 5.757 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.652.114 m², 279 gewerbliche und 543 sonstige Objekte, 43 soziale Einrichtungen sowie 7.875 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 29.665 Wohnungen, 22.133 Garagen und Abstellplätzen, 536 gewerblich genutzten Objekten sowie 84 sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden von der Gesellschaft 427 Neubauwohnungen fertiggestellt. Demgegenüber wurde ein Einfamilienreihenhaus veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2023 auf 1.149 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 4,6 % (Vorjahr 5,0 %).

Am 31. Dezember 2023 standen 423 Wohnungen mit 30.610 m² leer, davon 258 Wohnungen vermietungsbedingt und 165 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr 0,3 %) und einer technischen Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr 0,6 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet stiegen die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 3.675 im Vorjahr auf T€ 5.281 im Geschäftsjahr 2023. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, erhöhte sich der Anteil von 2,0 % im Vorjahr auf 2,7 % im Jahr 2023. Der Erhöhung ist im Zusammenhang mit der Anzahl an Neubaufertigstellungen zu sehen.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Wertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 999 (Vorjahr T€ 352). Der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 178 auf T€ 1.491 gesunken.

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

Es wurden wie bisher umfangreiche Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 63,5 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

3. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

	Anzahl / Wohnungen
Brühlstr. / Stadtteil Heddernheim	14
Ebereschenweg / Stadtteil Frankfurter Berg	35
Güterplatz / Stadtteil Gallus	259
Ferdinand-Happ-Straße - Launhardtstraße / Stadtteil Ostend	119
	427

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,5 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 2.600 Neubauwohnungen geplant, mit einem Anteil von deutlich mehr als 40 % öffentlich gefördert. Bei einem Großteil dieser geplanten Neubaufertigstellungen steht die Realisierung allerdings zurzeit unter dem Vorbehalt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, und zwar insbesondere die Baupreis- und Zinsentwicklung sowie die staatlichen Förderungen für den Neubau wieder verbessern. Die bereits begonnenen Projekte werden jedoch planmäßig umgesetzt.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.037.644	87,0	1.965.144	88,4
Umlaufvermögen	300.421	12,8	254.648	11,4
Rechnungsabgrenzungsposten	3.853	0,2	3.908	0,2
	2.341.918	100,0	2.223.700	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 1.180,2 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 56,3 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 2,3 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 50,4 % (Vorjahr 50,5 %).

Das Anlagevermögen ist zu 58,3 % (Vorjahr 57,6 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 95,2 % (Vorjahr 96,8 %).

5. Finanzlage

	2023 T €	2022 T €
Jahresüberschuss	64.619	68.070
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	39.303	36.857
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	18.204	1.020
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-709	-532
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-56.263	422
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	29.066	-3.925
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.112	-1.060
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	11.590	11.867
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-336	-454
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-40.923	-38.744
Ertragsteueraufwand	23.351	23.552
Ertragsteuerzahlungen	-21.337	-21.319
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	65.453	75.754
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	428	1.355
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-93.484	-124.086
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-119	-1.036
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	834	752
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-38.850	-28.602
Erhaltene Zinsen	6.036	1.581
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	39.308	34.217
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	-470	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-86.317	-115.819
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.317	-8.317
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	29.848	27.799
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-33.649	-33.263
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	10.191	-14
Erhaltene Zuschüsse	8.355	8.990
Gezahlte Zinsen (-)	-16.463	-13.262
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.146	-18.178
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-31.010	-58.243
Finanzmittelbestand am 1. Januar	96.309	154.552
Finanzmittelbestand am 31. Dezember¹	65.299	96.309

¹ In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 25,3 Mio.; Vorjahr: € 4,3 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 40,0 Mio.; Vorjahr: € 92,0 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war im Jahr 2023 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 10. Oktober 2023 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

6. Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen insgesamt um € 2,7 Mio. auf € 285,5 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 89,5% des Gesamtbetrages entfallen, erhöhten sich die Umsatzerlöse um € 7,1 Mio. auf € 255,4 Mio. Der Anstieg entfällt im Wesentlichen auf höhere Grundmieten, die insbesondere aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten deutlich angestiegen sind (+ € 6,5 Mio.). Auch die Erlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Saalbauten entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr positiv (+ € 1,1 Mio.). Im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten ergab sich dagegen ein Rückgang der abgerechneten Kosten in Höhe von € 0,5 Mio.

Im Bereich der Bauträgertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2023 wie bereits schon im Vorjahr keine Erlöse erwirtschaftet. Zurzeit befinden sich drei Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) sanken die Umsatzerlöse um € 4,4 Mio. auf € 30,1 Mio. Bei dem Rückgang ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr hohe Kostenerstattungen für Vorjahre enthalten waren.

Nach Abzug der insgesamt gestiegenen Aufwendungen (davon Instandhaltungsaufwendungen um +€ 4,1 Mio.) wurde ein Betriebsergebnis von € 58,5 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 5,8 Mio. verringert hat.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,3 Mio. auf € 29,7 Mio. verbessert. Der Anstieg ist insbesondere auf höhere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie auf höhere Zinserträge infolge des gestiegenen Zinsniveaus zurückzuführen (insgesamt + € 7,0 Mio.), die die ebenfalls gestiegenen Zinsaufwendungen (+ € 4,2 Mio.) mehr als ausgeglichen haben.

Insgesamt sank das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr um € 3,5 Mio. Nach Abzug der um € 0,2 Mio. höheren Ertragsteuerbelastung verminderte sich der Jahresüberschuss um € 3,5 Mio. auf € 64,6 Mio. Im Vergleich zur Prognose (€ 50,4 Mio.) haben sich insbesondere höhere Umsatz-

erlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Bürgerhäuser und geringere Erlösschmälerungen wegen Leerstand, geringere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (im Wesentlichen geringere Erbbauzinsen, während die Instandhaltungsaufwendungen nahezu auf dem prognostizierten Niveau lagen) sowie höhere Erträge aus Gewinnabführungen und höhere Zinserträge positiv ausgewirkt.

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

III. Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat mit einer Frist bis zum 31. Dezember 2025 auf 50 % festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 50 % festgelegt, mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2023, da eine Geschäftsführerposition neu zu besetzen ist. Der Frauenanteil in der Geschäftsführung beträgt zum Bilanzstichtag noch 0%. Die Zielgröße für die Geschäftsführung wurde daher noch nicht erreicht, eine Nachbesetzung der zweiten Geschäftsführerposition mit einer Frau ist aber nunmehr Ende März 2024 durch Beschluss des Aufsichtsrates erfolgt. Der genaue Termin zur Übernahme der Geschäftsführerposition muss allerdings noch festgelegt werden, ist aber noch im laufenden Jahr 2024 zu erwarten. Eine neue Zielgröße und Frist zur Erreichung der Zielgröße wird in der nächsten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates im Sommer 2024 festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2023 57 %.

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 Frauen-

anteil von 20 %, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der festgelegten Erreichungsfrist (31. Dezember 2023) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2023 26 Personen, davon neun Frauen (entspricht 35 %). Die festgelegte Zielgröße von 35 % wurde erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 35 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2024.

IV. Ausblick

Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. Es werden für 2024 Umsatzerlöse von € 304,5 Mio. prognostiziert.

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2024 auf € 67,5 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 2024 bis 2028 sehen insgesamt Jahresüberschüsse ohne Sondereffekte auf dem Niveau von rd. € 50 Mio. bis € 60 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen wesentlich beitragen.

Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den enormen Energiepreissteigerungen werden vor allem die Mietnebenkosten weiter auf hohem Niveau bleiben. Dadurch können höhere Forderungsausfälle und Mietstundungen zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Um dem entgegenzuwirken wurden allerdings die Mietnebenkostenvorauszahlungen der Mieter bereits zu Beginn des Jahres 2023 an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Die durch die Corona-Krise ausgelösten und durch den Krieg in der Ukraine verstärkten Lieferengpässe und teilweise enormen Preissteigerungen bei Baumaterialien können Verzögerungen bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist mit einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei neuen Projekten aufgrund des Baupreisanstiegs zu rechnen, da die Förderbedingungen bislang nicht an diese Entwicklung

angepasst wurden bzw. bisher bestehende Förderungen teilweise sogar entfallen sind. Dies könnte auch dazu führen, dass Neubauprojekte nicht im geplanten Umfang realisiert werden können.

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

V. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Vor dem Hintergrund des in Frankfurt am Main nach wie vor vorhandenen hohen Flächenangebotes bei Gewerbeflächen bestehen Risiken vor allem in einem möglichen Anstieg der Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien sowie sinkenden Mieten bei Neuverträgen und Vertragsverlängerungen. Durch die Nachwirkungen der Corona-Krise und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine insbesondere auf die Energiepreise können sich sinkende umsatzabhängige Mieten, höhere Mietausfälle und infolge von Insolvenzen von Gewerbebetrieben auch höhere Leerstände bei den Gewerbeimmobilien ergeben. Gravierende Auswirkungen auf die Ertragslage der ABG für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 werden hieraus zurzeit nicht erwartet. Im Bereich der Wohnungsvermietung übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor die Nachfrage das Angebot, so dass in diesem Bereich keine nennenswerten Risiken bestehen bzw. die Chancen die Risiken überwiegen. Die nachhaltige Vermietbarkeit wird durch Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien gesichert. Neubauten werden grundsätzlich im Passivhausstandard errichtet, was bei derzeit allgemein enorm gestiegenen Energiekosten positiv auf die Vermarktungsfähigkeit wirkt. Durch die hohen Energiepreissteigerungen infolge des Krieges in der Ukraine können sich aber höhere Forderungsausfälle ergeben. Hieraus werden jedoch zurzeit keine bedeutenden Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft erwartet.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 790,8 Mio. entfallen € 399,5 Mio. auf Kredite, die durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wurden. Das Zinsänderungsrisiko wird für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2028) als gering eingeschätzt, da keine bedeutenden Darlehensprolongationen anstehen und Zinsfestschreibungen vereinbart sind.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten weiterhin durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, stehen die Verhandlungen über den Ankauf mehrerer Grundstücke sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main kurz vor dem Abschluss. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2024 bis 2028 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 2024

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



BILANZ

zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	895.532,93	1.159.073,93
2. Geleistete Anzahlungen	656.954,04	594.851,43
	1.552.486,97	1.753.925,36
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.383.650.822,49	1.240.232.273,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.379.308,30	53.377.387,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	129.577.625,00	31.941.832,76
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.349.522,00	1.525.465,00
6. Technische Anlagen	2.774.658,70	3.060.147,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.673.910,59	2.794.784,03
8. Anlagen im Bau	99.384.024,83	325.568.699,62
9. Bauvorbereitungskosten	11.807.168,71	6.831.700,53
10. Geleistete Anzahlungen	26.168.827,56	15.747.658,51
	1.716.116.118,57	1.681.430.198,90
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.253.297,01	190.253.297,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	120.327.224,25	82.303.447,73
3. Beteiligungen	2.600.480,93	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	6.720.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	74.820,45	81.808,91
	319.975.822,64	281.959.407,21
	2.037.644.428,18	1.965.143.531,47
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.904.172,78	2.452.748,98
2. Unfertige Leistungen	56.251.025,59	46.739.509,37
3. Andere Vorräte	4.564,73	2.365,88
	59.159.763,10	49.194.624,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.491.314,11	1.669.058,14
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.071.100,00	1.148.966,03
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.128.934,00	814.608,10
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	53.734.335,44	49.115.305,42
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.975.102,00	1.800.039,96
6. Forderungen gegen Gesellschafter	44.597.107,37	95.369.549,41
7. Sonstige Vermögensgegenstände	101.964.015,13	51.227.382,01
	215.961.908,05	201.144.909,07
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	25.299.147,31	4.308.942,66
	300.420.818,46	254.648.475,96
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.852.438,00	3.908.360,34
	2.341.917.684,64	2.223.700.367,77
TREUHANDVERMÖGEN	33.406.699,99	32.020.058,29

BILANZ

PASSIVA	31.12.2023 €	31.12.2022 €
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	952.813.863,49	893.013.863,49
	974.995.486,64	915.195.486,64
IV. Bilanzgewinn	64.632.035,85	68.129.459,82
	1.180.176.021,80	1.123.873.445,77
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	6.952.470,00	7.173.941,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.126.385,00	13.909.000,00
2. Steuerrückstellungen	6.585.860,00	4.363.666,00
3. Sonstige Rückstellungen	55.079.081,19	34.852.524,47
	73.791.326,19	53.125.190,47
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	437.742.024,47	439.799.987,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	353.039.622,21	353.859.708,44
3. Erhaltene Anzahlungen	63.040.975,89	49.916.539,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.824.026,37	3.966.534,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.256.698,29	36.711.390,33
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161.123.473,18	127.630.915,47
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.439,88	24.468,78
8. Sonstige Verbindlichkeiten	5.496.082,36	6.186.615,45
	1.051.546.342,65	1.018.096.159,73
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	29.451.524,00	21.431.630,80
	2.341.917.684,64	2.223.700.367,77
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	33.406.699,99	32.020.058,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	255.438.087,63	248.303.093,12
b) aus Betreuungstätigkeit	165.499,94	157.172,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.920.412,39	34.372.032,20
	285.523.999,96	282.832.298,07
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	9.962.940,02	-120.094,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	216.037,92	299.820,21
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.656.264,46	6.757.774,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	142.964.766,11	126.052.966,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	483.666,13	1.460.667,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.482.356,31	8.266.937,33
	151.930.788,55	135.780.571,24
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	27.465.355,03	22.567.667,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.969.213,68	6.482.557,08
	34.434.568,71	29.050.225,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.302.890,67	36.856.699,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.199.625,65	23.777.384,96
9. Erträge aus Beteiligungen	336.095,63	453.880,68
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	41.803.476,64	39.214.187,84
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.956.476,47	831.814,03
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.079.795,36	749.514,08
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	880.694,08	469.798,31
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.626.000,33	13.448.235,99
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23.350.622,72	23.551.534,10
16. Ergebnis nach Steuern	64.809.895,75	68.084.745,79
17. Sonstige Steuern	190.479,72	14.247,24
18. Jahresüberschuss	64.619.416,03	68.070.498,55
19. Gewinnvortrag	12.619,82	58.961,27
20. Bilanzgewinn	64.632.035,85	68.129.459,82



Kantapfel-/Goldpeppingstraße

Anhang 2023

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 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

kosten 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.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen 3 und 20 Jahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2023 nicht anzusetzen. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden abgezinst. Die Abzinsung erfolgt je nach Restlaufzeit fristadäquat mit den Zinssätzen für den durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben werden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,82%. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5% und Rentensteigerungen von jährlich 2,5% zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2023 T€ 98.

Zur Gewährung einer **betrieblichen Altersversorgung** sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0% des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6%, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4%. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 2,4% erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0% gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2023 T€ 22.907. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber ihren Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs.1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Gesellschaft bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

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

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

III. Erläuterungen zu Bilanzposten

Anlagevermögen

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

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen unmittelbaren **Anteile an verbundenen Unternehmen** und **Beteiligungen** sowie die mittelbaren **Anteile an verbundenen Unternehmen** und **Beteiligungen** setzen sich wie folgt zusammen (Anteilsbesitz):

NAME UND SITZ	Kapital- anteil zum 31.12.2023 %	Eigenkapital zum 31.12.2023 T€	Ergebnis 2023 T€	Anteilseigner
Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	86,83	99.166	11.860	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main ¹⁾	96,80	105.545	41.803	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	92,09	31.248	3.706	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	98,81	141.150	5.156	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	3	-7	ABG
ABG Krifteler Wäldchen GmbH	100,00	-38	-27	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	15	-5	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	10	257	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-3.218	-159	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	89,00	-701	-130	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	13	-1	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ¹⁾	100,00	25	-881	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ²⁾	100,00	26	1.012	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	4.000	1.020	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	25	97	FAAG
Beteiligungen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	673	95	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden ⁴⁾	33,33	975	570	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	1.297	861	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH, Wiesbaden ⁴⁾	50,00	-10	-5	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	1.009	-11	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	11	-4	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	50,00	284	-2	FAAG
Garagen-Bau- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ⁴⁾	40,00	6.091	52	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 31.12.2022; Ergebnis 2022

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Historische Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2023 €	Stand 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	10.910.821,25	13.910,55	4.534,63	42.840,00	10.963.037,17	9.751.747,32	320.291,55	4.534,63	0,00	10.067.504,24	895.532,93	1.159.073,93
2. Geleistete Anzahlungen	594.851,43	104.942,61	0,00	-42.840,00	656.954,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	656.954,04	594.851,43
	11.505.672,68	118.853,16	4.534,63	0,00	11.619.991,21	9.751.747,32	320.291,55	4.534,63	0,00	10.067.504,24	1.552.486,97	1.753.925,36
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.862.834.094,17	9.801.727,70	6.186.091,85	173.067.701,58	2.039.517.431,60	622.601.820,95	33.272.134,56	7.346,40	0,00	655.866.609,11	1.383.650.822,49	1.240.232.273,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	200.765.838,59	2.406.994,65	12.734,11	6.065.004,83	209.225.103,96	147.388.450,75	3.470.079,02	12.734,11	0,00	150.845.795,66	58.379.308,30	53.377.387,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	34.844.181,66	2.976.782,95	0,00	94.659.009,29	132.479.973,90	2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	129.577.625,00	31.941.832,76
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	0,00	0,00	0,00	350.250,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.033.469,32	0,00	0,00	0,00	9.033.469,32	7.508.004,32	175.943,00	0,00	0,00	7.683.947,32	1.349.522,00	1.525.465,00
6. Technische Anlagen	9.606.162,36	62.787,87	3.930,82	0,00	9.665.019,41	6.546.015,36	345.983,17	1.637,82	0,00	6.890.360,71	2.774.658,70	3.060.147,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.015.194,32	1.320.632,85	912.715,71	301.037,08	23.724.148,54	20.220.410,29	1.718.459,37	888.631,71	0,00	21.050.237,95	2.673.910,59	2.794.784,03
8. Anlagen im Bau	325.568.699,62	47.654.268,57	0,00	-273.838.943,36	99.384.024,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.384.024,83	325.568.699,62
9. Bauvorbereitungskosten	6.831.700,53	5.004.694,26	29.226,08	0,00	11.807.168,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.807.168,71	6.831.700,53
10. Geleistete Anzahlungen	15.747.658,51	10.674.978,47	0,00	-253.809,42	26.168.827,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.168.827,56	15.747.658,51
	2.488.597.249,47	79.902.867,32	7.144.698,57	0,00	2.561.355.418,22	807.167.050,57	38.982.599,12	910.350,04	0,00	845.239.299,65	1.716.116.118,57	1.681.430.198,90
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.553.297,01	0,00	0,00	0,00	190.553.297,01	300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	190.253.297,01	190.253.297,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	82.303.447,73	38.850.000,00	826.223,48	0,00	120.327.224,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.327.224,25	82.303.447,73
3. Beteiligungen	2.600.853,56	0,00	372,63	0,00	2.600.480,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600.480,93	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00	6.720.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	81.808,91	0,00	6.988,46	0,00	74.820,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.820,45	81.808,91
	282.259.407,21	38.850.000,00	833.584,57	0,00	320.275.822,64	300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	319.975.822,64	281.959.407,21
	2.782.362.329,36	118.871.720,48	7.982.817,77	0,00	2.893.251.232,07	817.218.797,89	39.302.890,67	914.884,67	0,00	855.606.803,89	2.037.644.428,18	1.965.143.531,47

Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 59.160 (Vorjahr T€ 49.195) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 56.251 (Vorjahr T€ 46.740) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 2.904 (Vorjahr T€ 2.453). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 5 (Vorjahr T€ 2) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 2.618 (Vorjahr T€ 1.557) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von T€ 48.039 (Vorjahr T€ 45.208), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 950 (Vorjahr T€ 556), Forderungen aus Zinsansprüchen in Höhe von T€ 557 (Vorjahr T€ 238) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von T€ 1.570 (Vorjahr T€ 1.556).

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€ 40.000 (Vorjahr T€ 92.000) und im Übrigen die Abrechnung von Mietzuschüssen und Belegungsrechten sowie sonstige Lieferungen und Leistungen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Anzahlungen an Lieferanten (T€ 58.543; Vorjahr T€ 15.472), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 16.190; Vorjahr T€ 16.168) sowie Forderungen aus gewährten Zuschüssen für fertiggestellte Baumaßnahmen (T€ 24.301; Vorjahr T€ 14.191). Vom Gesamtausweis entfallen T€ 10.290 (Vorjahr T€ 6.986) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

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

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.579	1.598
Mietvorauszahlungen	1.383	1.473
Sonstige	890	837
	3.852	3.908

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 01.01.2023 T€	Umgliederung (+ und -) T€	Einstellung (+) Entnahme (-) T€	Stand 31.12.2023 T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	893.014	0	59.800	952.814
	953.212	0	59.800	1.013.012

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer insbesondere für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023.

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

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
Ausstehende Rechnungen	50.090	30.183
Personalbereich (Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung)	4.002	3.337
Gewährleistungen	640	600
Übrige	347	733
	55.079	34.853

Verbindlichkeiten

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

ART DER VERBINDLICHKEITEN	RESTLAUFZEIT			INSGESAM €
	≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.262.969,99 (25.949.737,00)	410.479.054,48 (413.850.250,41)	314.477.879,62 (316.234.995,39)	437.742.024,47 (439.799.987,41)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.016.090,35 (9.986.139,19)	343.023.531,86 (343.873.569,25)	312.369.684,79 (313.417.676,72)	353.039.622,21 (353.859.708,44)
Erhaltene Anzahlungen	63.040.975,89 (49.916.539,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	63.040.975,89 (49.916.539,48)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.824.026,37 (3.966.534,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.824.026,37 (3.966.534,37)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.256.698,29 (36.711.390,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	26.256.698,29 (36.711.390,33)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161.123.473,18 (127.630.915,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	161.123.473,18 (127.630.915,47)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.439,88 (24.468,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	23.439,88 (24.468,78)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.496.082,36 (6.186.615,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.496.082,36 (6.186.615,45)
	298.043.756,31 (260.372.340,07)	753.502.586,34 (757.723.819,66)	626.847.564,411 (629.652.672,11)	1.051.546.342,65 (1.018.096.159,73)

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 437.742.024,47 (Vorjahr € 439.573.760,23) durch Grundpfandrechte gesichert. Vom Gesamtbetrag zum 31.12.2023 entfallen T€ 52.226 (Vorjahr T€ 56.323) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 164.982.077,56 (Vorjahr € 160.738.063,81) durch Grundpfandrechte gesichert und betreffen in Höhe von T€ 163.907 (Vorjahr T€ 159.648) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 63.041; Vorjahr T€ 49.917). Von den Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten entfallen T€ 334 (Vorjahr T€ 251) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main in Höhe von T€ 771 (Vorjahr T€ 342), die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 115 (Vorjahr T€ 293).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Geldanlagen verbundener Unternehmen in den Cash-Pool (T€ 124.822; Vorjahr T€ 113.286), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 35.421; Vorjahr T€ 13.875) und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 881; Vorjahr T€ 470).

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

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 2.267.555,35 (Vorjahr € 2.962.781,17) 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:

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	190.003	67	183.507	65
Vermietung Bürgerhäuser	16.380	6	15.289	6
Umlagen	48.439	17	48.973	17
Übrige Erlöse	617	0	534	0
	255.439	90	248.303	88
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit				
	165	0	157	0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen				
	29.920	10	34.372	12
	285.524	100	282.832	100

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen insbesondere Erlöse aus Personalgestellungen und Geschäftsbesorgungen für verbundene Unternehmen T€ 27.283 (Vorjahr T€ 29.370). Der Posten enthält periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 2.633 (Vorjahr T€ 2.667).

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

	2023 T€	2022 T€
Bestandsveränderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	451	1.326
Bestandsveränderung Betriebskosten	9.512	-1.446
	9.963	-120

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.113 (Vorjahr T€ 1.061) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 1.189 (Vorjahr T€ 722) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 1.772 (Vorjahr T€ 1.895) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen und T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil. Die periodenfremden Erträge betragen insgesamt T€ 1.610 (Vorjahr T€ 954).

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

	2023 T€	2022 T€
Betriebskosten	65.680	53.626
Instandhaltungskosten	63.506	59.366
Andere Aufwendungen	13.779	13.061
	142.965	126.053

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 1.482 (Vorjahr T€ 1.250) sowie Pacht aufwendungen von T€ 11.420 (Vorjahr T€ 10.834) enthalten.

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 1.738.260,21 (Vorjahr T€ 2.236) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude, sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 1.159 (Vorjahr T€ 1.265).

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen in Höhe von € 242.045,63 (Vorjahr T€ 337) Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe € 2.853.530,13 (Vorjahr T€ 729).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen € 331.185,48 (Vorjahr T€ 388) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von insgesamt € 239.774,00 (Vorjahr T€ 256). Vom Gesamtbetrag entfallen € 4.167.633,78 (Vorjahr T€ 391) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 11.723 (Vorjahr T€ 12.377) und die Gewerbeertragsteuer von T€ 11.756 (Vorjahr T€ 12.489) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Erträge (saldiert) in Höhe von T€ 129 (Vorjahr T€ 1.314).

V. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 425 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2023	2022
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	351	296
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	74	64
	425	360

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es bestehen nach § 285 Nr. 21 HGB keine für die Beurteilung der Finanzlage wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

Haftungsverhältnisse

Für ein Beteiligungsunternehmen wurde eine Bürgschaft in Höhe von insgesamt T€ 149 zur Sicherung der Verbindlichkeit aus einem Darlehensvertrag übernommen. Darüber hinaus bestehen Patronatserklärungen zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines verbundenen Unternehmens in Höhe von insgesamt T€ 1.696 sowie Patronatserklärungen zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit für Darlehensverbindlichkeiten von zwei Tochterunternehmen gegenüber einem Kreditinstitut. Zum 31.12.2023 betrug die Restvaluta der von den Tochterunternehmen in Anspruch genommenen Darlehen T€ 15.351. Der Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse aus Patronatserklärungen beträgt somit T€ 17.047. Eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft und den Patronatserklärungen ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen bzw. Zahlungen von den Tochtergesellschaften und dem Beteiligungsunternehmen vollumfänglich erbracht werden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen p. a.	1.482
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen p. a.	18.284
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	159.577
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücksverträgen und Darlehenszusagen	69.844

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

Treuhandvermögen

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 33.407 (Vorjahr T€ 32.020) ausgewiesen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Geschäftsführung

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender), Frankfurt am Main

Die gemäß § 285 Abs. 9a HGB geforderten Angaben zu den der Geschäftsführung gewährten Gesamtbezüge unterbleiben aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB.

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2023 T€ 5.998 (Vorjahr T€ 6.840). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2023 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 489 (Vorjahr T€ 485) geleistet.

Aufsichtsrat

Mike Josef, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender

Elke Voitl, hauptamtliche Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main,
Dezernentin für Soziales und Gesundheit
1. Stellvertretende Vorsitzende

Andrea Emmerich, Controllerin, kaufmännische Angestellte bei ABG
FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
2. Stellvertretende Vorsitzende

Karima Akil, kaufmännische Angestellte, Sachbearbeiterin im
Rechnungswesen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

Susanne Bachmann, kaufmännische Angestellte im Bereich Vermietung bei
ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Berit Beierlein, Bauingenieurin bei ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungs-
bau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

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

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

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

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

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

Elisa Grote, Doktorandin, wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Universität Konstanz, Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main

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

Johannes Lauterwald, Student, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2023 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vorjahr T€ 3).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 64.632.035,85 eine Gewinnausschüttung von € 11.063.552,00 vorzunehmen sowie € 53.560.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 8.483,85 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 31. März 2024

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Junker
(Vorsitzender)



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt III Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

lungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen

Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entspre-

chendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

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

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2024

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gerd Kreuzburg
Wirtschaftsprüfer

Johannes Kaiser
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2023

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2023 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 2023 hat der Aufsichtsrat in zwei ordentlichen Sitzungen getagt. Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht gefasst.

Dem Aufsichtsrat ist nicht bekannt, dass im Geschäftsjahr 2023 Interessenskonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 sowie der Konzernabschluss zum 31.12.2023 und der Konzernlagebericht 2023 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach den Vorschriften des § 53 HGrG, die Prüfung der Bezüge der Geschäftsführung und der Prokuristen sowie die Prüfung der Einhaltung der „Richtlinie guter Unternehmensführung – Public Corporate Governance Kodex – für die Beteiligungen an privatrechtlichen Unternehmen der Stadt Frankfurt am Main“. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Prüfungsberichte sowie ergänzende Unterlagen rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 09.07.2024 erhalten und sich über die Ergebnisse der Prüfung informiert. Darüber hinaus haben die Vertreter der Prüfungs-

gesellschaft 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 31.12.2023 und Lagebericht 2023 sowie den Konzernabschluss zum 31.12.2023 und den Konzernlagebericht 2023 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 31.12.2023 festzustellen und vom Bilanzgewinn in Höhe von 64.632.035,85 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 11.063.552,00 EUR vorzunehmen sowie 53.560.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 8.483,85 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Dem Geschäftsführer wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 09.07.2024 Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 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 09.07.2024



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



Zahlen / Daten / Fakten

Konzernabschluss

2023

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam im Jahr 2023 ins Stocken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2023 sank nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 %, und lag damit nur um 0,7 % über dem des Jahres 2019, dem letzten Jahr vor der Corona-Pandemie. Die konjunkturelle Entwicklung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Im Baugewerbe machten sich die hohen Baupreise (+ 39,4 % gegenüber Ende 2019) und verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie der Fachkräftemangel bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe legte im Jahresmittel dennoch um 0,2 % zu, was vor allem auf Steigerungen im Tiefbau und Ausbaugewerbe zurückzuführen ist.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die seit über 10 Jahren expansiv ausgerichtete Geldpolitik bereits im 2. Halbjahr 2022 aufgegeben und aufgrund der massiv gestiegenen Inflationsrate eine deutliche Zinswende eingeleitet. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 allerdings wieder deutlich zurückgegangen und lag im Februar 2024 bei +2,5%. Seit dem letzten Quartal 2023 hat die EZB die Zinssätze daher nicht weiter nach oben angepasst. Es wird erwartet, dass eine Anpassung der Leitzinssätze nach unten spätestens zur Jahresmitte 2024 erfolgt.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von rd. 10 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Hier war wieder eine Steigerung von 1,0 % zu verzeichnen. Die üblicherweise nur unterdurchschnittlichen Veränderungsdaten sind ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. Im Jahr 2023 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von € 376 Mrd.

Nach den ersten Berechnungen des DIW ist das nominale Bauvolumen trotz hoher Baupreise und verschlechterter Finanzierungsbedingungen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 % auf rd. € 565 Mrd. gestiegen. Inflationsbereinigt verringerte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr allerdings um gut 1%. Besonders betroffen von dem Rückgang ist der Wohnungsbau mit real -2,3 %. In den Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2023 laut DIW rund € 323,8 Mrd. € 95,2 Mrd. entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau und € 228,6 Mrd. auf Bauleistungen im Bestand, im Jahr zuvor € 93,4 Mrd. € bzw. € 213,7 Mrd. Der öffentliche Bau legte um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,2 % zu (€ 79,0 Mrd. bzw. € 162,5 Mrd.). Preisbereinigt war das Bauvolumen im öffentlichen Bau mit +1,9 % noch positiv, im Wirtschaftsbau ergab sich nur eine geringfügige Steigerung. Die Entwicklung der Baukonjunktur hat sich insbesondere im Wohnungsbau deutlich verschlechtert und zwar im Neubau stärker als bei Bestandsmaßnahmen. Für das laufende Jahr 2024 wird mit einem weiteren inflationsbereinigten Rückgang aufgrund der verschlechterten Finanzierungsbedingungen und der weiterhin hohen Baukosten insbesondere beim Wohnungsneubau gerechnet.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2023 rd. 260.100 Wohnungen genehmigt, was einen drastischen Rückgang gegenüber 2022 um rd. 94.100 Wohnungen oder rd. -26,6 % ergibt. Die Auswirkungen der hohen Baupreise und verschlechterten Finanzierungsbedingungen zeigen sich auch hier besonders bei den Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude. Hier betrug der Rückgang 29,7 % gegenüber dem Jahr 2022. Besonders stark fiel der Rückgang bei auf Privatpersonen entfallende Baugenehmigungen mit -42,2 % aus, während bei Baugenehmigungen, die auf Unternehmen entfallen, ein Rückgang von -20,3 % zu verzeichnen war.

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

Allerdings nimmt seit Jahren auch der sogenannte Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen) weiter zu. Ende 2022 warteten rd. 885.000 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes trotz einer geringeren Zahl an Geburten und einer gestiegenen Sterbefallzahl um 0,3 Mio. Menschen zugenommen und liegt damit bei rund 84,7 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. In Jahr 2023 lag der Wanderungssaldo wieder auf dem durchschnittlichen Niveau der Jahre 2012 bis 2021 und war damit wieder deutlich geringer als im Jahr 2022, in dem dieser infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine besonders hoch ausgefallen war.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 31.12.2023 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 770.166 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einem Zuwachs von 2.557 Personen gegenüber dem Jahresende 2022. Der Bevölkerungszuwachs in Frankfurt am Main ist bei genauer Betrachtung auf ein Plus bei Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit zurückzuführen (+4.394), während die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit deutscher Staatsangehörigkeit um rd. 1.840 abnahm. Der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt in Frankfurt am Main rund 32 %. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main lag Mitte 2022 bei rd. 415.300. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, rund 53 % der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte.

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

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen, insbesondere bei Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. Dies ist auch an den geringen Leerständen in Frankfurt am Main erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat der ABG-Konzern ein Investitionsvolumen für die Jahre 2024 bis 2028 von rund € 2,0 Mrd. geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Baurägermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u.a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auch auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen.

Diese geplanten Investitionen des ABG-Konzerns sind nur über die Aufnahme von Fremdmitteln möglich. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürfte aufgrund der Bonität der Gesellschaft zu keinem Problem führen.

Im Gegensatz dazu ist der Büromarkt in Frankfurt am Main von noch anhaltenden Leerständen geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich trotz steigen-

der Spitzenmieten eine leichte Verringerung des Flächenumsatzes ergeben. Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs jedoch ohnehin nicht allzu stark abhängig.

II. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

1. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die Versorgung der Bevölkerung in Frankfurt am Main und im Rhein-Main-Gebiet mit bezahlbarem Wohnraum. Der Anteil an preisgebundenen Wohnungen beträgt rd. 31 %, bei Neubauten wird grundsätzlich ein Anteil geförderter Wohnungen von deutlich über 40 % realisiert. Auslaufende Mietpreisbindungen bei Bestandsobjekten werden oftmals durch Belegungsankäufe der Stadt Frankfurt am Main ersetzt, diese Wohnungen bleiben damit weiterhin für die Bezieher niedriger Einkommen bezahlbar.

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich werden die wirtschaftlich vertretbaren energieeffizientesten Lösungen umgesetzt. In den letzten Jahren wurden konzernweit bereits über 4.900 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert. Aktuelle und künftige Energiepreissteigerungen werden durch die niedrigeren Primärenergiebedarfe abgemildert, die Mieter profitieren durch niedrigere Heizkosten.

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

Am 31. Dezember 2023 waren 756 Arbeitnehmer:innen beschäftigt (Vorjahr 753). In Ausbildung befinden sich zurzeit 16 Mitarbeiter:innen.

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

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

2. Geschäftsverlauf

Der vom ABG-Konzern am 31. Dezember 2023 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 54.638 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.449.602 m², 942 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 36.460 Garagen und Kfz-Stellplätze. 30,9% der Wohnungen sind preis- oder belegungsgebunden.

Am 31. Dezember 2023 standen 818 Wohnungen mit 52.576 m² leer, davon 426 vermietungsbedingt und 392 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 1,1 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 0,8 Mio. auf € 5,8 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so belief sich der Anteil mit 1,7 % auf dem Niveau des Vorjahres.

Im Bereich des Forderungsmanagements blieben die Forderungen aus Vermietung mit € 4,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung beliefen sich auf € 2,8 Mio. (Vorjahr € 2,3 Mio.).

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

Es wurden wie bisher umfangreiche Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 144,1 Mio. (Vorjahr € 135,0 Mio.) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

3. Tochtergesellschaften und Beteiligungen

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

Hellerhof GmbH

Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag 6.363 Wohnungen, 1.421 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 41 gewerblich genutzte Objekte und sieben soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 32 % preis- und belegungsgebunden.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.955 Wohnungen sowie 484 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 23,2 % des Wohnungsbestandes sind preis- und belegungsgebunden.

Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

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

ABG Riedberg GmbH & Co. KG

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

Darüber hinaus gehören zum Konsolidierungskreis noch folgende weitere Gesellschaften:

SAALBAU Betriebsgesellschaft GmbH

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in 39 größtenteils zum Bestand der ABG gehörenden Bürgergemeinschaftshäusern und ähnlichen Einrichtungen. Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 105 Arbeitnehmer:innen.

WOHNHEIM GmbH

Der Immobilienbestand der WOHNHEIM GmbH umfasst 14.921 Wohnungen und Wohnheimplätze, 166 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 5.259 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 52 % preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 22 Arbeitnehmer:innen. Bereits seit dem 1. Januar 2020 erfolgt die Abwicklung des kompletten operativen Geschäfts auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die ABG. Während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben sich eine Vielzahl von Mitarbeiter:innen zu einem Wechsel zur ABG entschieden oder sind im Rahmen eines Betriebsübergangs auf die ABG übergegangen. Seit 1. Januar 2024 hat die WOHNHEIM GmbH keine aktiven Beschäftigten mehr.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) ist Eigentümerin von 6.227 Wohneinheiten, 399 Gewerbeobjekten und 2.183 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 58 Arbeitnehmer:innen. Seit dem 1. Januar 2020 erfolgt die Bewirtschaftung des Liegenschaftsbestandes der FAAG durch die ABG auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

Tochterunternehmen der FAAG sind:

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

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Im Jahresdurchschnitt waren 41 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 95 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 15 Arbeitnehmer:innen.

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

4. Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 515 Neubauwohnungen mit 329 Stellplätzen, fünf Gewerbeeinheiten sowie zwei sonstige Objekte fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 128,3 Mio. (Vorjahr € 169,0 Mio.). Demgegenüber wurde eine Wohnung veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 1,7 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 2.520 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 3.288 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen. Der Anteil an geförderten Neubauwohnungen liegt bei deutlich mehr als 40 %. Bei einem Großteil dieser geplanten Neubaufertigungen steht die Realisierung allerdings zurzeit unter dem Vorbehalt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, und zwar insbesondere die Baupreis- und Zinsentwicklung sowie die staatlichen Förderungen für den Neubau wieder verbessern. Die bereits begonnenen Projekte werden jedoch planmäßig umgesetzt.

5. Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind insgesamt um € 16,5 Mio. auf € 566,1 Mio. gestiegen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Umsatzerlöse um € 15,3 Mio. auf € 550,4 Mio. Positiv wirkten sich vor allem erneut höhere Sollmieten durch Erstvermietungen von Neubauten aus (insgesamt + € 11,8 Mio.). Auch die Erlöse aus der Parkraumvermietung fielen gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich höher aus (+ € 3,5 Mio.).

Im Bereich der Bauträgertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2023 ähnlich wie bereits schon im Vorjahr keine Erlöse erwirtschaftet. Zurzeit befinden sich drei Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen stiegen die Umsatzerlöse auf € 15,8 Mio. (Vorjahr € 14,5 Mio.). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse der FAAG Technik GmbH zurückzuführen.

Neben den beschriebenen Ergebniseffekten im Erlösbereich wurde nach Abzug der insgesamt gestiegenen Aufwendungen (davon Instandhaltungs-

aufwendungen um +€ 9,1 Mio.) ein Betriebsergebnis von € 125,9 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,1 Mio. verbessert hat.

Das Finanzergebnis verbesserte sich insbesondere aufgrund gestiegener Zinserträge sowie geringerer Zinsaufwendungen durch planmäßige Darlehenstilgungen um € 4,2 Mio. von € -21,0 Mio. auf € -16,8 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um € 5,4 Mio. auf € 109,2 Mio. Der Ertragsteueraufwand stieg leicht um € 0,5 Mio. auf € 25,7 Mio.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt € 83,2 Mio. und liegt € 4,7 Mio. über dem Vorjahreswert. Gegenüber der Prognose (Ergebnis vor Steuern € 79,7 Mio.) haben sich höhere Erträge aus der Hausbewirtschaftung, höhere sonstige betriebliche Erträge sowie insbesondere geringere Aufwendungen positiv ausgewirkt. Dabei liegen die Umsatzerlöse über und die Instandhaltungsaufwendungen leicht unter der Prognose.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 6,3 % (Vorjahr 6,3 %) und die Umsatzrentabilität 14,7 % (Vorjahr 14,3 %).

6. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	2.878,7	88,4%	2.813,5	89,7%
Umlaufvermögen	373,7	11,5%	319,8	10,2%
Rechnungsabgrenzungsposten	4,3	0,1%	4,7	0,1%
	3.256,7	100,0%	3.138,0	100,0%

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 1.449,4 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses und unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung um € 74,8 Mio. erhöht hat.

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

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 50,3 % (Vorjahr 48,9 %) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 97,0 % (Vorjahr 97,8 %).

7. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 172,0 Mio. sowie Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 160,0 Mio. und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 43,0 Mio. um € 31,1 Mio. auf € 65,9 Mio. zum 31. Dezember 2023 gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um den – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen – planmäßigen Kapitaldienst für Kredite im Geschäftsjahr 2023 zu bestreiten.

Der gegenüber dem Vorjahr gesunkene Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus höheren Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen.

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

Die Finanzlage des Konzerns war im Jahr 2023 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 10. Oktober 2023 wurde der Muttergesellschaft von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren auch die Notenbankfähigkeit bestätigt.

III. Ausblick

Für die Jahre 2024 und 2025 werden im Konzern nach der bisherigen Planung Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 87,7 Mio. bzw. € 82,0 Mio. erwartet. Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. Insgesamt werden für 2024 und 2025 moderat steigende Umsatzerlöse im einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind für 2024 und 2025 leicht steigende Aufwendungen gegenüber dem Jahr 2023 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 Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den enormen Energiepreissteigerungen werden vor allem die Mietnebenkosten weiter auf hohem Niveau bleiben. Dadurch können höhere Forderungsausfälle und Mietstundungen zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Um dem entgegenzuwirken, wurden allerdings die Mietnebenkostenvorauszahlungen der Mieter bereits zu Beginn des Jahres 2023 an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Die durch die Corona-Krise ausgelösten und durch den Krieg in der Ukraine verstärkten Lieferengpässe und teilweise enormen Preissteigerungen bei Baumaterialien können Verzögerungen bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist mit einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei neuen Projekten aufgrund des Baupreisanstiegs zu rechnen, da die Förderbedingungen bislang nicht an diese Entwicklung angepasst wurden bzw. bisher bestehende Förderungen teilweise sogar entfallen sind. Dies könnte auch dazu führen, dass Neubauprojekte nicht im geplanten Umfang realisiert werden können.

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

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

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Vor dem Hintergrund des in Frankfurt am Main nach wie vor vorhandenen hohen Flächenangebotes bei Gewerbeflächen bestehen Risiken vor allem in einem möglichen Anstieg der Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien sowie sinkenden Mieten bei Neuverträgen und Vertragsverlängerungen. Durch die Nachwirkungen der Corona-Krise und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine insbesondere auf die Energiepreise können sich sinkende umsatzabhängige Mieten, höhere Mietausfälle und infolge von Insolvenzen von Gewerbebetrieben auch höhere Leerstände bei den Gewerbeimmobilien ergeben. Gravierende Auswirkungen auf die Ertragslage des ABG-Konzerns für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 werden hieraus zurzeit nicht erwartet. Im Bereich der Wohnungsvermietung übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor die Nachfrage das Angebot, so dass in diesem Bereich keine nennenswerten Risiken bestehen bzw. die Chancen die Risiken überwiegen. Die nachhaltige Vermietbarkeit wird durch Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien gesichert. Neubauten werden grundsätzlich im Passivhausstandard errichtet, was bei derzeit allgemein enorm gestiegenen Energiekosten positiv auf die Vermarktungsfähigkeit wirkt. Durch die hohen Energiepreissteigerungen infolge des Krieges in der Ukraine können sich aber höhere Forderungsausfälle ergeben. Hieraus werden jedoch zurzeit keine bedeutenden Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft erwartet.

Die Darlehensverbindlichkeiten entfallen überwiegend auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Das Zinsänderungsrisiko für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2028) wird als gering eingeschätzt, da keine bedeutenden Darlehensprolongationen anstehen und Zinsfestschreibungen vereinbart sind.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der weiter anhaltenden Zunahme der Einwohner und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen.

Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung wird der Konzern in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten weiterhin durch Erstellung von energieeffizienten Gebäuden (insbesondere Passivhäusern) Rechnung getragen.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, werden Verhandlungen über den Ankauf von Grundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main geführt. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2024 bis 2028 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 2024

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	949.935,93	1.224.303,93
2. Geleistete Anzahlungen	656.954,04	656.560,81
	1.606.889,97	1.880.864,74
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.317.078.105,42	2.172.117.209,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	137.096.408,59	132.928.757,92
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	139.507.596,85	35.578.040,53
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	3.850.571,00	4.158.474,00
6. Technische Anlagen	2.837.622,70	3.132.962,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.254.052,59	6.633.423,03
8. Anlagen im Bau	170.241.070,77	390.085.506,23
9. Bauvorbereitungskosten	13.723.448,94	10.209.079,46
10. Geleistete Anzahlungen	29.512.303,14	18.999.984,73
	2.820.472.860,39	2.774.215.117,55
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	236.568,88	236.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	46.350.000,00	27.500.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.616.366,49	1.179.556,24
4. Beteiligungen	1.386.220,49	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	6.720.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	358.591,53	391.827,37
	56.667.747,39	37.414.545,61
	2.878.747.497,75	2.813.510.527,90
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.904.172,78	2.452.748,98
2. Unfertige Leistungen	154.234.659,32	132.500.255,38
3. Andere Vorräte	55.632,57	50.130,02
	157.194.464,67	135.003.134,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	4.282.262,10	4.185.704,42
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.106.326,90	1.184.192,93
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.130.038,20	1.030.255,62
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.884.486,91	3.077.519,28
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	161.668,67	165.761,63
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.975.102,00	1.800.039,96
7. Forderungen gegen Gesellschafter	44.597.107,37	95.369.549,41
8. Sonstige Vermögensgegenstände	122.536.743,29	73.010.535,78
	190.673.735,44	179.823.559,03
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	25.863.344,47	4.958.492,36
	373.731.544,58	319.785.185,77
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.264.075,18	4.711.800,79
	3.256.743.117,51	3.138.007.514,46
TREUHANDVERMÖGEN	181.523.267,29	180.631.749,45

KONZERNBILANZ

PASSIVA	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
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	1.054.342.683,28	994.542.683,28
IV. Konzernbilanzgewinn	189.627.114,08	174.617.209,15
V. Nicht beherrschende Anteile	7.372.883,53	7.345.649,43
	1.401.914.429,70	1.327.077.290,67
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	47.442.899,80	47.442.899,80
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.432.085,00	19.214.990,00
2. Steuerrückstellungen	8.497.545,65	4.574.186,65
3. Sonstige Rückstellungen	95.531.993,09	54.916.719,18
	120.461.623,74	78.705.895,83
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	902.742.392,65	927.051.590,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	498.277.292,30	501.469.151,98
3. Erhaltene Anzahlungen	171.032.371,18	139.161.785,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.152.843,22	9.159.334,15
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	62.748,70	59.535,70
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.777.648,06	64.153.824,55
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.928,16	55.195,47
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.439,88	24.468,78
9. Sonstige Verbindlichkeiten	8.296.349,21	7.046.779,06
	1.636.442.013,36	1.648.181.665,51
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	50.482.150,91	36.599.762,65
	3.256.743.117,51	3.138.007.514,46
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	181.523.267,29	180.631.749,45

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	550.390.015,35	535.087.939,01
b) aus Betreuungstätigkeit	2.165.532,24	1.932.529,91
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.591.424,72	12.602.466,49
	566.146.972,31	549.622.935,41
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	22.185.827,74	1.846.220,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.217.801,95	5.415.831,32
4. Sonstige betriebliche Erträge	17.892.821,77	13.455.599,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	325.146.333,89	287.787.712,52
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	756.902,96	1.367.424,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.010.655,95	1.659.909,85
	327.913.892,80	290.815.046,57
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	47.908.381,21	46.204.096,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.948.965,92	13.609.001,76
	60.857.347,13	59.813.098,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	75.793.867,53	73.977.527,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.950.509,21	20.900.477,80
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	530.860,25	76.708,79
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.391.622,00	376.197,79
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.225.026,91	546.093,94
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.901.529,11	22.037.288,22
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25.734.228,54	25.207.057,51
14. Ergebnis nach Steuern	83.439.558,61	78.589.091,35
15. Sonstige Steuern	194.065,20	18.485,72
16. Konzernjahresüberschuss	83.245.493,41	78.570.605,63
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	106.508.474,39	96.179.522,03
18. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	126.853,72	132.918,51
19. Konzernbilanzgewinn	189.627.114,08	174.617.209,15

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2023

	2023 €	2022 €
Konzernjahresüberschuss	83.245.493,41	78.570.605,63
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	75.793.867,53	73.977.527,50
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	37.503.799,91	724.960,65
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge (-)	-851.311,00	-647.041,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-436.810,25	40.111,21
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.802.087,89	-1.208.583,35
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-67.326.758,04	-2.044.182,46
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	24.880.538,09	-7.374.478,36
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	17.284.880,20	21.114.996,49
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	25.734.228,54	25.207.057,51
Ertragsteuerzahlungen	-21.067.430,11	-24.452.493,27
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	171.958.410,39	163.908.480,55
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.540.756,15	1.723.342,22
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-147.796.270,39	-173.827.076,03
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-118.853,16	-1.053.295,57
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	33.608,47	31.820,05
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-18.850.000,00	-14.500.000,00
Erhaltene Zinsen	4.172.628,09	759.841,99
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Zugänge/Abgänge zum Konsolidierungskreis	0,00	-9.802,86
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-160.018.130,84	-186.875.170,20
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.404,00	-111.404,00
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-8.316.840,00	-8.316.840,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	41.418.496,40	48.205.816,00
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-70.017.844,19	-67.480.806,33
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	14.466.833,72	14.278.364,88
Gezahlte Zinsen (-)	-20.474.669,37	-21.763.248,42
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-43.035.427,44	-35.188.117,87
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-31.095.147,89	-58.154.807,52
Finanzmittelfonds am 1. Januar	96.958.492,36	155.113.299,88
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	65.863.344,47	96.958.492,36

ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS	2023 €	2022 €
Liquide Mittel	25.863.344,47	4.958.492,36
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	40.000.000,00	92.000.000,00
	65.863.344,47	96.958.492,36



KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL
für das Geschäftsjahr 2023

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

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

Stand am 1. Januar 2022	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	897.161.060,13
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	75.200.000,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschaftler	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

919.342.683,28	967.382.202,09	179.692.516,25	1.249.606.948,34	7.323.290,62	1.256.930.238,96
0,00	0,00	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
75.200.000,00	75.200.000,00	-75.200.000,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
0,00	0,00	-17.668,73	-17.668,73	22.358,81	4.690,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	78.459.201,63	78.459.201,63	111.404,00	78.570.605,63

Stand am 31. Dezember 2022/ 1. Januar 2023	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	972.361.060,13
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	59.800.000,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschaftler	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

994.542.683,28	1.042.582.202,09	174.617.209,15	1.319.731.641,24	7.345.649,43	1.327.077.290,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-8.316.840,00	-8.316.840,00	0,00	-8.316.840,00
59.800.000,00	59.800.000,00	-59.800.000,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
0,00	0,00	-7.344,48	-7.344,48	27.234,10	19.889,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	83.134.089,41	83.134.089,41	111.404,00	83.245.493,41

Stand am 31. Dezember 2023	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	1.032.161.060,13
----------------------------	----------------	---------------	---------------	------------------

1.054.342.683,28	1.102.382.202,09	189.627.114,08	1.394.541.546,17	7.372.883,53	1.401.914.429,70
------------------	------------------	----------------	------------------	--------------	------------------

Konzernanhang 2023

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

Allgemeines

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334)“, die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

Konsolidierungskreis

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

In den Konzernabschluss sind unverändert zum Vorjahr neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 10 inländischen

Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (nachfolgend „ABG“ genannt) unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (nachfolgend kurz „FAAG“ genannt) als Tochterunternehmen der ABG ist ihrerseits Mutterunternehmen. Die FAAG hat von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB Gebrauch gemacht und wie im Vorjahr keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 erstellt.

Das Mutterunternehmen ABG als Organträger garantiert den außenstehenden Anteilseignern der Organgesellschaften – mit Ausnahme der FAAG – eine Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG.

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Eine detaillierte Übersicht über die Beteiligungsstruktur ist als Anlage zum Anhang beigefügt. Diese Übersicht enthält auch die Angaben zu Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung weder vollkonsolidiert noch nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden. Diese Gesellschaften haben keine aktive oder nur geringe Geschäftstätigkeit und tragen sowohl einzeln als auch in Summe von Umsatz, Eigenkapital und Jahresergebnis weniger als fünf Prozent zum Summenabschluss des Konzerns bei.

Folgende Gesellschaften, die assoziierte Unternehmen sind, wurden nach der Equity-Methode bewertet:

- **Merton Wohnprojekt GmbH**, Frankfurt am Main
- **ABGnova GmbH**, Frankfurt am Main
- **Hofgarten Projektgesellschaft mbH**, Frankfurt am Main
- **CP Campus Projekte GmbH**, Frankfurt am Main
- **Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH**, Frankfurt am Main

Die Beteiligungen an folgenden Gesellschaften wurden wegen ihrer untergeordneten Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bewertet, sondern zu ihren Anschaffungskosten angesetzt:

- **Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH**, Frankfurt am Main
- **book-n-drive mobilitätssysteme GmbH**, Wiesbaden
- **EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH**, Wiesbaden
- **Bäderbaugesellschaft mbH**, Frankfurt am Main
- **Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main

II. Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

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

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

Die **Schuldenskonsolidierung** 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 2023, erstellt.

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

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ohne Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen ermittelt.

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,82 %. 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 2023 T€ 121.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 2,4 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt im Jahr 2023 T€ 41.852. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung des jeweiligen Konzernunternehmens gegenüber seinen Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Konzernunternehmen bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist und betreffen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Dabei wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung berücksichtigt. Darüber hinaus wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vorgenommen. Die Abzinsung erfolgt je nach Restlaufzeit fristadäquat mit den Zinssätzen für den durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben werden. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2023 nicht anzusetzen.

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

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

IV. Erläuterungen zu Bilanzposten

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden überwiegend noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 131.353) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 22.882) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen aus Vermietung	T€	66	(Vj. T€ 46)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	T€	0	(Vj. T€ 37)
Sonstige Vermögensgegenstände	T€	2.198	(Vj. T€ 1.878)

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

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i. H. v. T€ 44.597 (Vorjahr T€ 95.370) 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

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.579	1.598
Mietvorauszahlungen	1.383	1.473
Sonstige	1.302	1.641
	4.264	4.712

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalpiegel 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 2023 wurden vom Mutterunternehmen T€ 8.317 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

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

Rückstellungen

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

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
Gewährleistung	2.097	1.996
Noch ausstehende Rechnungen für Baukosten	19.218	18.666
Noch ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	4.808	2.938
Noch ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	62.203	23.885
Personalbezogene Verwaltungsaufwendungen	6.110	5.952
Andere	1.096	1.480
	95.532	54.917

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 € 774.088.146,30 (Vorjahr € 792.829.083,62) durch Grundpfandrechte und durch Forderungsabtretungen gesichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 309.804.272,58 (Vorjahr € 307.928.811,14) 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 € 2.574.614,86 (Vorjahr € 3.320.396,16) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 4.609,03 (Vorjahr € 5.002,35).

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

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Forderungen aus		
Vermietung	94.680,40	36.330,71
Betreuungstätigkeit	1.049.989,40	990.743,55
anderen Lieferungen und Leistungen	672.376,83	1.210.424,29
Sonstige Vermögensgegenstände	14.142.577,93	12.772.034,52
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.064.641,28	244.088.653,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	305.549.977,01	302.707.327,55
Erhaltene Anzahlungen	3.148.923,07	4.662.903,89
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	1.149.485,89	452.001,29
Lieferungen und Leistungen	1.552.714,27	1.557.539,61
Sonstige Verbindlichkeiten	2.380.149,22	454.380,28

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 421.203 (Vorjahr T€ 405.902), Erlöse aus der Vermietung von Bürgerhäusern von T€ 16.380 (Vorjahr T€ 15.290), abgerechnete Mietnebenkosten von T€ 112.077 (Vorjahr T€ 113.249) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 730 (Vorjahr T€ 647). Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 2.803 (Vorjahr T€ 1.232), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 2.735 (Vorjahr T€ 1.612), Erträge aus Versicherungs- bzw. Schadenersatzansprüchen von T€ 5.273 (Vorjahr T€ 5.116) und Zuschüsse von T€ 1.022 (Vorjahr T€ 171) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 3.242 (Vorjahr T€ 3.503).

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

	2023 T€	2022 T€
Betriebskosten	150.318	124.041
Instandhaltung	144.114	135.013
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.714	28.734
	325.146	287.788

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 € 3.716.194,26 (Vorjahr € 4.658.513,62).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 2.769 (Vorjahr T€ 2.294) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 1 (Vorjahr T€ 23).

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

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend die Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 329 (Vorjahr T€ 353) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

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

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

VI. Ergänzende Angaben

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

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
Neubauten und Modernisierung	211.019	337.116
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	6.975	6.718
Mietkosten p. a.	18.255	15.152
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen und Darlehenszusagen	69.874	58.964

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2023 in Höhe von T€ 1.853 (Vorjahr T€ 1.854).

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

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 181.523.267,29 (Vorjahr € 180.631.749,45) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 115.735.751,36 (Vorjahr € 116.234.878,74),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 71.014,14 (Vorjahr € 62.855,22),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 65.716.501,79 (Vorjahr € 64.334.015,49).

Im Geschäftsjahr 2023 waren im Konzern durchschnittlich 761 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 640 vollzeit- und 121 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr auf T€ 233 (Vorjahr T€ 218) und bezieht sich mit T€ 226 (Vorjahr T€ 212) auf

Abschlussprüfungsleistungen und mit T€ 7 (Vorjahr T€ 6) auf andere Bestätigungsleistungen.

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

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

Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 5.998 (Vorjahr T€ 6.840) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2023 Pensionszahlungen von T€ 489 (Vorjahr T€ 485) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2023 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vorjahr T€ 3).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 64.632.035,85 eine Gewinnausschüttung von € 11.063.552,00 vorzunehmen sowie € 53.560.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 8.483,85 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 30. April 2024

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Junker
(Vorsitzender)



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS zum Konzernabschluss 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert		
	Stand 01.01.2023	Zugang	Zugang aus der Equity- Bewertung	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugang	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	11.258.597,01	13.910,55	0,00	33.227,53	104.549,38	11.343.829,41	10.034.293,08	392.827,93	33.227,53	0,00	10.393.893,48	949.935,93	1.224.303,93
2. Geleistete Anzahlungen	656.560,81	104.942,61	0,00	0,00	-104.549,38	656.954,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	656.954,04	656.560,81
	11.915.157,82	118.853,16	0,00	33.227,53	0,00	12.000.783,45	10.034.293,08	392.827,93	33.227,53	0,00	10.393.893,48	1.606.889,97	1.880.864,74
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.856.852.449,58	21.360.164,83	0,00	6.200.699,08	193.620.160,49	4.065.632.075,82	1.684.735.240,32	63.839.883,71	21.153,63	0,00	1.748.553.970,40	2.317.078.105,42	2.172.117.209,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	447.794.155,75	4.451.163,42	0,00	2.592.161,72	8.491.249,08	458.144.406,53	314.865.397,83	8.353.317,83	2.170.717,72	0,00	321.047.997,94	137.096.408,59	132.928.757,92
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	38.700.747,76	5.213.557,70	0,00	0,00	98.715.998,62	142.630.304,08	3.122.707,23	0,00	0,00	0,00	3.122.707,23	139.507.596,85	35.578.040,53
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,68	0,00	0,00	0,00	0,00	371.680,68	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.534.739,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.534.739,28	9.376.265,28	307.903,00	0,00	0,00	9.684.168,28	3.850.571,00	4.158.474,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.922.780,64	62.787,87	0,00	3.930,82	0,00	11.981.637,69	8.789.818,64	355.834,17	1.637,82	0,00	9.144.014,99	2.837.622,70	3.132.962,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.092.246,69	1.766.122,44	0,00	1.362.238,81	422.692,01	34.918.822,33	27.458.823,66	2.544.100,89	1.338.154,81	0,00	28.664.769,74	6.254.052,59	6.633.423,03
8. Anlagen im Bau	390.085.506,23	79.388.327,52	0,00	0,00	-299.232.762,98	170.241.070,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170.241.070,77	390.085.506,23
9. Bauvorbereitungskosten	10.209.079,46	5.308.305,97	0,00	30.408,69	-1.763.527,80	13.723.448,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.723.448,94	10.209.079,46
10. Geleistete Anzahlungen	18.999.984,73	10.766.127,83	0,00	0,00	-253.809,42	29.512.303,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.512.303,14	18.999.984,73
	4.822.563.370,80	128.316.557,58	0,00	10.189.439,12	0,00	4.940.690.489,26	2.048.348.253,25	75.401.039,60	3.531.663,98	0,00	2.120.217.628,87	2.820.472.860,39	2.774.215.117,55
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	236.568,88	0,00	0,00	0,00	0,00	236.568,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.568,88	236.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	27.500.000,00	18.850.000,00	0,00	0,00	0,00	46.350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.350.000,00	27.500.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	8.017.082,76	0,00	478.053,41	0,00	0,00	8.495.136,17	6.837.526,52	41.243,16	0,00	0,00	6.878.769,68	1.616.366,49	1.179.556,24
4. Beteiligungen	1.386.593,12	0,00	0,00	372,63	0,00	1.386.220,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.220,49	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.720.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.720.000,00	6.720.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	391.827,37	0,00	0,00	33.235,84	0,00	358.591,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.591,53	391.827,37
	44.252.072,13	18.850.000,00	478.053,41	33.608,47	0,00	63.546.517,07	6.837.526,52	41.243,16	0,00	0,00	6.878.769,68	56.667.747,39	37.414.545,61
Anlagevermögen	4.878.730.600,75	147.285.410,74	478.053,41	10.256.275,12	0,00	5.016.237.789,78	2.065.220.072,85	75.835.110,69	3.564.891,51	0,00	2.137.490.292,03	2.878.747.497,75	2.813.510.527,90

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum Konzernabschluss 31.12.2023

VERBINDLICHKEITEN (in Klammern jeweils Vorjahr)	SUMME DER VERBINDLICHKEITEN €	RESTLAUFZEIT		
		≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	902.742.392,65 (927.051.590,02)	59.306.171,44 (57.389.314,72)	843.436.221,21 (869.662.275,30)	640.098.981,17 (660.995.417,47)
gegenüber anderen Kreditgebern	498.277.292,30 (501.469.151,98)	14.142.354,98 (14.204.794,51)	484.134.937,32 (487.264.357,47)	437.490.014,00 (439.778.166,18)
Erhaltene Anzahlungen	171.032.371,18 (139.161.785,80)	171.032.371,18 (139.161.785,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	11.152.843,22 (9.159.334,15)	11.152.843,22 (9.159.334,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	62.748,70 (59.535,70)	62.748,70 (59.535,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	44.777.648,06 (64.153.824,55)	44.777.648,06 (64.153.824,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	76.928,16 (55.195,47)	76.928,16 (55.195,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.439,88 (24.468,78)	23.439,88 (24.468,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.296.349,21 (7.046.779,06)	8.296.349,21 (7.046.779,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.636.442.013,36 (1.648.181.665,51)	308.870.854,83 (291.255.032,74)	1.327.571.158,53 (1.356.926.632,77)	1.077.588.995,17 (1.100.773.583,65)

KONZERNANHANG

KONSOLIDIERUNGSKREIS zum Konzernabschluss 31.12.2023

NAME UND SITZ	Höhe des Anteils am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres T€	Stichtag der vorliegenden Information	Anteilseigner	
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	86,83	99.166	11.860	31.12.23	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	105.545	41.803	31.12.23	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	31.248	3.706	31.12.23	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,81	141.150	5.156	31.12.23	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	10	257	31.12.23	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-3.218	-159	31.12.23	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	-881	31.12.23	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26	1.012	31.12.23	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000	1.020	31.12.23	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25	97	31.12.23	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	3	-7	31.12.23	ABG
ABG Krifteler Wäldchen GmbH, Frankfurt am Main		100,00	-38	-27	31.12.23	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	15	-5	31.12.23	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main		100,00	13	-1	31.12.23	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		89,00	-701	-130	31.12.23	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	673	95	31.12.22	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.297	861	31.12.22	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.009	-11	31.12.23	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main		50,00	11	-4	31.12.22	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH, Wiesbaden	2)	50,00	-10	-5	31.12.22	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	216	-68	31.12.23	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen						
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	975	570	31.12.22	ABG
Garagen- Bau- und Betriebs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.091	52	31.12.22	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 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalpiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzern-

lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

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

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen.

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

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

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gerd Kreuzburg	Johannes Kaiser
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

REDAKTION

ABG Unternehmenskommunikation
unternehmenskommunikation@abg.de

GESTALTUNG

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

TEXT

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

FOTOGRAFIE

©AS+P Albert Speer + Partner GmbH | Foto: BECKER LACOUR: Titel, S. 13
Alex Habermehl: S. 6
Jochen Müller: S. 4, 12, 14 – 107