

GESCHÄFTSBERICHT 2020



KENNZAHLEN 2020

	2020	2019	2018	2017	2016
Wohnungen (Anzahl)	53.563	52.924	52.286	51.616	51.456
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	936	943	934	930	932
Parkplätze (Anzahl)	35.603	34.848	33.672	33.098	32.876
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	782	795	778	778	789
Instandhaltung (TEUR)	121.780	126.237	117.426	118.288	117.275
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	197.810	223.207	226.057	225.218	208.872
Anlagevermögen (TEUR)	2.641.150	2.513.099	2.349.601	2.193.534	2.041.177
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.423.843	1.323.551	1.198.472	1.192.088	1.180.531
EBITDA (Mio EUR)	193	185	227	173	188
Bilanzsumme (TEUR)	3.025.989	2.862.005	2.686.259	2.556.171	2.419.311
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	73.814	68.709	112.702	94.294	77.597
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	39,3	39,3	39,6	37,5	36,1
Umsatzerlöse (TEUR)	527.918	506.359	511.461	483.519	472.883

INHALT

4

Geschäfts-
bericht 2020

- 4 / Konzern in Zahlen
- Interviews
- 6 / ABG-Geschäftsführer Frank Junker im Gespräch
- 16 / ABG-Prokurist Markus Debus im Gespräch zur Digitalisierung
- 22 / Mainzer Landstraße - Ortsrand Nied hat ein neues Gesicht
- 26 / Lyoner Quartier - ABG hat rund 700 Wohnungen im Lyoner Quartier gebaut
- 32 / Güterplatz - Das neue Entrée in das Europaviertel
- 38 / Hilgenfeld - Das erste klimaneutrale Stadtquartier in Frankfurt
- 46 / Lurgi-Areal - 1.100 Wohnungen auf dem Lurgi-Areal geplant

50

Jahres-
abschluss 2020

- 51 / Lagebericht 2020
- 60 / Bilanz zum 31. Dezember 2020
- 62 / Gewinn- und Verlustrechnung 2020
- 63 / Anhang 2020
- 80 / Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 2020
- 83 / Bericht des Aufsichtsrates 2020

84

Konzern-
abschluss 2020

- 85 / Konzernlagebericht 2020
- 94 / Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020
- 96 / Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2020
- 97 / Konzern-Kapitalflussrechnung 2020
- 98 / Konzern-Eigenkapitalspiegel 2020
- 100 / Konzernanhang 2020
- 112 / Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 2020

KONZERN IN ZAHLEN

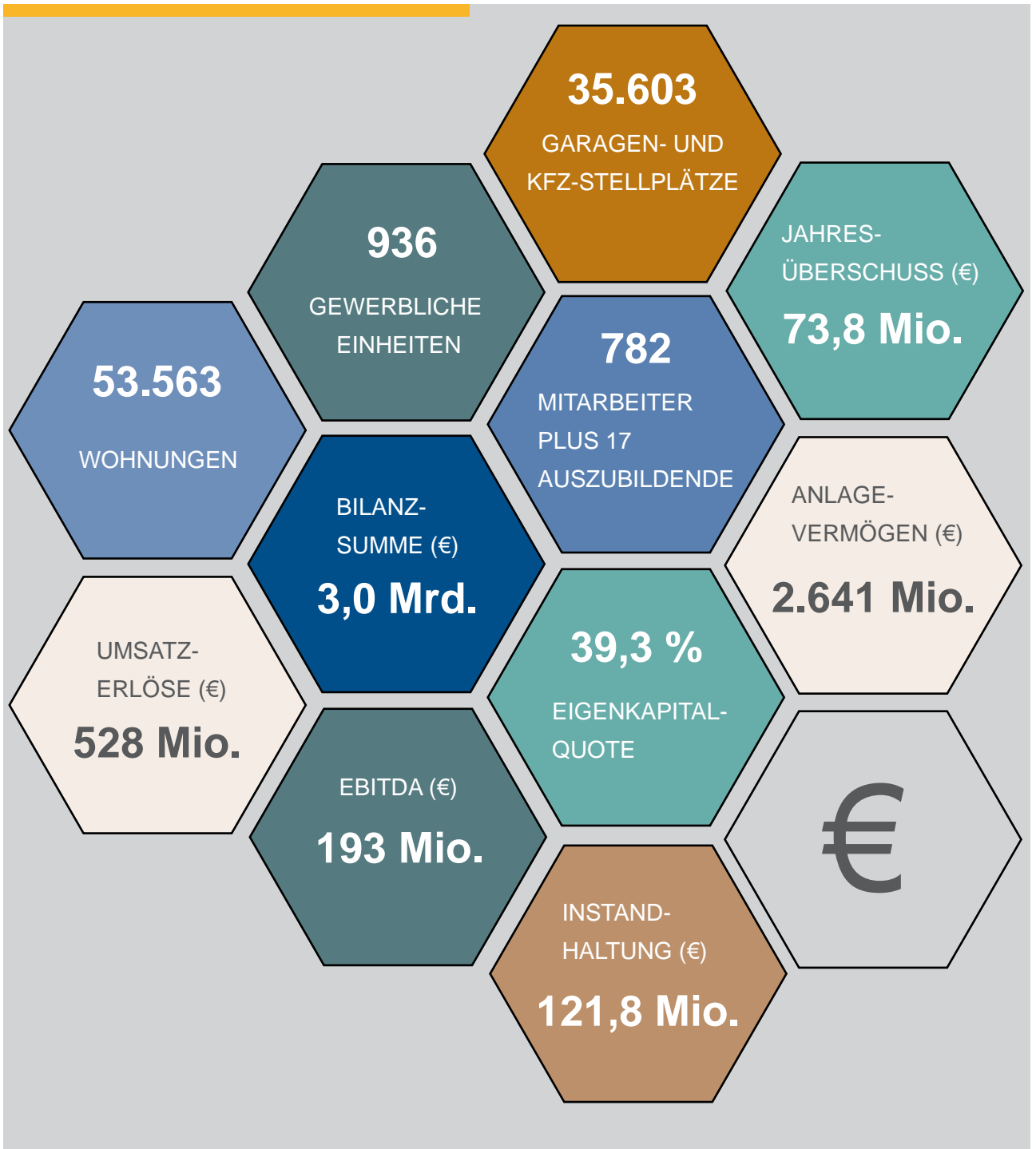


Kohlbrandstraße / Berger Straße
Frankfurt am Main - Bornheim

2021 - 2025

Investitionsvolumen (€)

2,0 Mrd.





Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
der ABG FRANKFURT HOLDING



» Ich gehe davon aus, dass wir den ein oder anderen nennenswerten Betrag am Ende abschreiben müssen «

ABG-GESCHÄFTSFÜHRER FRANK JUNKER IM GESPRÄCH

Herr Junker, wir leben nun im zweiten Jahr mit der Corona-Pandemie. Haben Sie aus betriebswirtschaftlicher Sicht schon die Bilanz dazu gezogen?

Nein, wir haben noch keine Bilanz gezogen, weil wir ja noch nicht abschätzen können, wann das Thema vorbei ist. Corona ist nicht spurlos an der ABG vorüber gegangen. Interessanterweise weniger bei den Wohnraummieten. Hier gibt es relativ geringe wirtschaftliche Einbußen. Das erklärt sich dadurch, dass es für Mieter, die ihre Miete möglicherweise nicht zahlen können, ein sehr engmaschiges Netz mit Hilfen der Bundesregierung und der Landesregierung gibt. Es gibt in einigen Fällen Vereinbarungen zur Stundung der Miete. Aber wie gesagt, nur in einer sehr überschaubaren Anzahl. Anders sieht das beim Gewerbe aus oder, ganz schlimm, beim Parking. Im Lockdown ist ja nie-

mand mehr in die Innenstadt gefahren und hat sein Auto ins Parkhaus gestellt, wenn er dort nicht einkaufen oder essen gehen konnte. Da gab es von heute auf morgen massive Einbrüche von 80, 90 Prozent. Das hält leider auch im ersten Halbjahr 2021 noch an. Ähnlich sieht es bei der SAALBAU aus. Wenn keine Veranstaltungen möglich sind, lässt die Nachfrage nach Räumlichkeiten, in denen man sich treffen kann, natürlich rapide nach.

Im Moment reden wir über gut 20 Millionen Euro, die uns das Ganze kostet. Das kann natürlich durchaus mehr werden. Das hängt auch davon ab, wie die Vielzahl an Stundungsvereinbarungen mit Mietern zum Beispiel im Bereich der Gastronomie eingehalten werden kann. Stundung heißt ja, der Betrag soll später einmal, nach dieser langen Zeit des Lockdowns, zurückgezahlt werden. Und ob der



Güterplatz
Frankfurt am Main - Gallusviertel

Gastronom das irgendwann schultern kann, da würde ich ein Riesenfragezeichen machen. Ich gehe davon aus, dass wir den ein oder anderen nennenswerten Betrag am Ende abschreiben müssen.

Wie hat sich die Situation auf den Kundenkontakt in den ServiceCentern ausgewirkt?

Hier gibt es schon starke Einschränkungen. Im März 2020 war eine der ersten Maßnahmen die wir getroffen haben, dass es keine offenen Sprechstunden mehr geben wird. Der Kundenservice musste aber natürlich weitergelebt werden. Deshalb haben wir konkrete Terminvereinbarungen eingeführt. Das hat sich eigentlich ganz gut eingespielt. Das galt es zu organisieren. Und wir mussten natürlich auch Maßnahmen treffen, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Angst zu nehmen, dass sie erhöhten Gefahren ausgesetzt sind, etwa wenn sie eine Wohnungsabnahme in der Wohnung eines Mieters machen. Das hat ganz gut funktioniert. Wir sind ja bislang Gott sei Dank nicht von Corona-Fällen betroffen, die auf die Arbeit zurückzuführen gewesen wären.

Inwieweit hat Corona laufende Bauarbeiten im Bestand beeinträchtigt?

Es gab einige Maßnahmen die Anfang 2020 geplant waren, die wir nicht wie vorgesehen machen konnten. Beispielsweise eine Strangsanierung: wenn ich vom Erdgeschoss bis in das fünfte Obergeschoss die Wasserleitungen erneuern und dazu in jede Wohnung hinein muss. Da haben wir gesagt: Wenn es irgendwie vermeidbar ist, stellen wir das zurück. Es sei denn, die Leitung ist

so marode, dass etwas gemacht werden muss. Im März 2020 hatte man keine Kenntnisse über die Verbreitung des Virus. Da sind wir heute alle schlauer.

Später haben wir gesagt, wir führen die Strangsanierung durch. Das Gebäude muss ja unterhalten werden. Und auch die Wartung von Rauchwarnmeldern beispielsweise mussten wir fortsetzen. Aber eben mit erhöhten Sicherheitsmaßnahmen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Handwerker sind dazu verpflichtet, die A.H.A. und L.-Regeln einzuhalten und sich nicht länger in den Wohnungen aufzuhalten als nötig. Und wenn der Mieter oder die Mieterin ein Problem hat, dann muss man darauf reagieren. Das hat eigentlich auch ganz gut funktioniert.

Trotz Corona haben Sie 2020 ein sehr großes internes Projekt umsetzen können. Sie haben die ServiceCenter-Struktur der ABG auf eine neue Basis gestellt. Alle Wohnungen im Konzern werden jetzt einheitlich aus einer Hand bewirtschaftet.

Das war nochmal ein letzter Kraftakt im Jahr 2020. Hintergrund war, dass die Tochtergesellschaften der ABG kein operatives Geschäft machen und ohnehin alle Wohnungen nach einer einheitlichen Vorgabe der ABG bewirtschaftet werden. Das ist nun mal in einem Konzern so. Insofern hat es Sinn gemacht zu sagen: Es gibt sechs regionale ServiceCenter, aus denen heraus nach dem Regionalitätsprinzip die Wohnungen bewirtschaftet werden. 2020 haben wir umgesetzt, dass es ein ServiceCenter für alle Liegenschaften innerhalb eines bestimmten Quartiers gibt.

Intern war das nicht ganz einfach. Die Kolleginnen und Kollegen haben teilweise ihre bisherigen Büros verlassen müssen. Wir haben neue Teams mit Mitarbeitenden aus unterschiedlichen Unternehmensbereichen. Nach einigen Wochen ist es dann so gelaufen, wie wir uns das vorgestellt haben. Die Kolleginnen und Kollegen haben zusammenge-

funden und sich mit der neuen Situation vertraut gemacht. Da kann man nochmal sagen: Danke an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, dass sie das in dieser schwierigen Zeit so umgesetzt haben.



ServiceCenter Mitte - Konzernzentrale
Frankfurt am Main - Gallusviertel



Lurgi-Gebäude
Frankfurt am Main - Heddenheim

Schauen wir zunächst in die Zukunft: Sie haben aktuell das Lurgi-Gebäude im Mertonviertel erworben, das ehemals größte Bürogebäude Europas. Wie ist es Ihnen gelungen, zusammen mit dem Projektentwickler gsp diesen „großen Fisch“ an Land zu ziehen?

Hier haben wir uns in einem Bieterverfahren gegen eine Reihe von Investoren durchgesetzt, die auch dazu in der Lage gewesen wären, ein so großes Projekt finanziell in einem sehr überschaubaren Zeitraum zu stemmen. Wir haben offensichtlich die besseren Argumente gehabt. Und das zeigt, dass die ABG ein sehr guter Marktteilnehmer ist, dem man zutraut, dass er solche großen und nicht ganz unproblematischen Projekte umsetzen kann. Hier geht es darum, ein Gebäude oder ein Gebiet, das erstmal mit einem neuen Bebauungsplan erschlossen werden muss, so zu entwickeln, dass dabei ein neues Quartier herauskommt, das Platz für Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit bietet. Das gehört eben für uns mit dazu. Da sind wir ganz gut aufgestellt, und wir sind sehr glücklich, dass wir hier auf der einen Seite die Weiterentwicklung der Stadt vorantreiben können und auf der anderen Seite eine nachhaltige Auslastung für das Unternehmen in den nächsten Jahren sichern können.

Schon lange laufen die Planungen für das Quartier Hilgenfeld, in dem einmal 850 Wohnungen im Norden Frankfurts entstehen sollen. Können die Bauarbeiten Ende des Jahres losgehen?

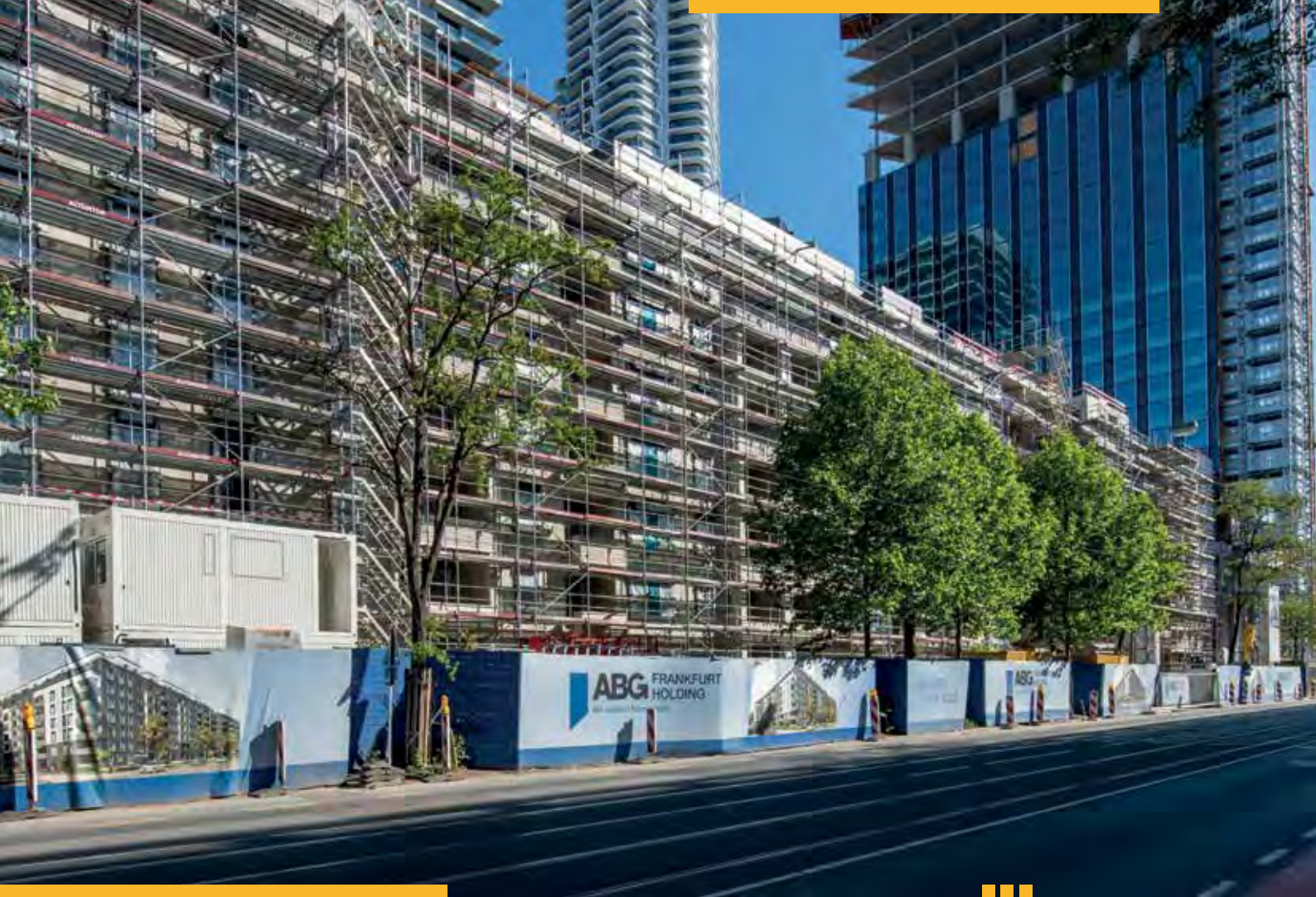
Das wird so sein. Die vorbereitenden Maßnahmen für den Denkmalschutz sind abgeschlossen. Die Bodensondierungsmaßnahmen sind schon durchgeführt worden hinsichtlich des Themas Kampfmittelräumung und Bodengutachten um festzustellen, wie die Bodenbeschaffenheit ist, um dann Baumaßnahmen durchführen zu können. Die Erschließungsplanung, die ja aus unserem Haus kommt, ist durch. Das heißt, wenn die behördlichen Arbeiten erledigt sind, dann können wir gegen Ende des Jahres mit den Erschließungsmaßnahmen beginnen. Diese sind Voraussetzung dafür, dass wir im Jahr 2022 mit dem Hochbau beginnen können, immerhin für ein Quartier mit rund 850 Wohnungen. Was wir hier machen ist nicht einfach normaler Wohnungsbau, sondern wir wollen das, was wir in der Speicherstraße mit dem Aktiv-Stadthaus realisiert haben, auf ein ganzes Quartier übertragen. Das Hilgenfeld ist ein Forschungsprojekt, das im Rahmen des Programms Wärmenetze 4.0 von der Bundesregierung gefördert wird. Das soll ein Quartier werden, das weitgehend CO₂ neutral ist, bei dem ein Großteil der Energie vor Ort gewonnen und dann von den künftigen Nutzerinnen und Nutzern verbraucht wird.

Wollen Sie im Hilgenfeld wieder ein Zeichen setzen beim energieeffizienten Bauen?

Ja, es ist für uns ein Ansporn aufzuzeigen, was im Wohnungsbau geht. Wir sagen eben: Wir packen das, worüber andere diskutieren, am Schopf und setzen das um. Ob das beispielsweise das Projekt in der Gräfendeichstraße in Oberrad war, wie kostengünstiger Wohnungsbau dargestellt werden kann oder vor 20 Jahren die Passivhäuser oder das Aktiv-Stadthaus. Wir zeigen damit auf, wie man einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Und Sie sind zuversichtlich, dass das mit heutiger Technik und im regulatorischen Rahmen, den der Gesetzgeber vorgibt, umsetzbar ist?

Da sind wir sehr zuversichtlich. Auch, weil wir ein gutes Team zusammengestellt haben. Nicht nur innerhalb der ABG und mit guten externen Fachingenieuren, mit denen wir beispielsweise das Aktiv-Stadthaus konzipiert haben. Sondern auch mit der sehr guten Kooperation mit der Mainova über die ABGnova GmbH. In dieser Kombination haben wir eine hohe Expertise an Bord, mit der wir sagen, das packen wir.



Güterplatz
Frankfurt am Main - Gallusviertel

Sehr weit vorangeschritten ist die Bebauung des Güterplatzes, die Sie mit zwei Partnern realisieren. Wie hat sich dieses anspruchsvolle Projekt entwickelt?

Das läuft im grünen Bereich ohne bauliche Verzögerungen. Das Gebäude wird dieses Jahr fertiggestellt, die 259 Wohnungen gehen der Fertigstellung entgegen. Wir haben die Einzelhandelsfläche an Lidl vermietet. Das ist sicherlich ein Discounter, der gut in das Quartier passt und dafür sorgt, dass nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Quartier, sondern auch aus der Nachbarschaft dort dann einkaufen können. Das ist eine gute Kombination auch mit Skyline Plaza und durch die Kooperation mit den beiden Projekt-Partnern gsp Städtebau aus Berlin und Groß & Partner aus Frankfurt, eine rundum gelungene Stadtentwicklung und Stadtreparatur. Wenn wir nicht gesagt hätten wir packen das in Kooperation mit der VGF oder der Stadtbahn Europaviertel Projektbaugesellschaft mbH an und entwickeln diese Fläche, dann wäre da sicherlich auch in den nächsten Jahren nichts passiert.

Glauben Sie, dass sich der Wohnungsmarkt durch die Corona-Pandemie verändern wird? Wird es möglicherweise schwieriger, diese Wohnungen zu vermieten?

Nein, das sehe ich nicht. Unsere Mietwohnungen sind nicht im hochpreisigen, sondern im normalen Bereich in Frankfurt - eher im unteren Bereich. Wir könnten diese Wohnungen auch für 20 Euro pro Quadratmeter vermieten; das machen wir aber nicht. Zumal die Lage ideal ist. Mitten in der Stadt, demnächst mit U-Bahn bis vor die Tür und fußläufig zum Hauptbahnhof. Und in fünf Minuten sind Sie am Main.

Wie hat sich generell die Lage auf dem Wohnungsmarkt entwickelt? Gibt es weiterhin einen Trend zurück in die Stadt?

Die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt ist nach wie vor hoch, und das sehe ich auch durch Corona nicht gebrochen. Das wird so bleiben, dass man in der Stadt wohnen will. Und das finde ich auch gut, weil es in der Stadt eine Vielzahl von Angeboten gibt, die es auf dem Land so nicht gibt. Das hat natürlich auch seine Reize, völlig klar. Aber die Wahl zwischen Stadt und ländlichen Bereichen geht im Moment immer noch in Richtung Stadt.



Ebenfalls in der Mainzer Landstraße baut die ABG im Stadtteil Nied ein neues Entree. Wie geht es hier voran?

Der erste Bauabschnitt wird jetzt fertiggestellt und demnächst übergeben. Beim zweiten Bauabschnitt warten wir noch auf das finale Planungsrecht, das wird aber demnächst gegeben sein. Dann kann dieser Abschnitt auch realisiert werden. Und auch hier gibt es eine schöne Entwicklung - nicht nur Wohnen, sondern im Erdgeschossbereich auch Einzelhandel, der in dieser Lage bislang so nicht vorhanden war.

Bereits fertiggestellt sind die sieben Solitäre in der Herriotstraße, das derzeit letzte Projekt, das die ABG im Lyoner Quartier realisiert. Hat es sich bewährt, die Bürostadt zu einem gemischten Quartier weiterzuentwickeln?

Unsere Wohnungen in der Herriotstraße sind fertiggestellt, die Vermietung läuft gut. Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnraum dort gut, das kann man nicht anders sagen. Hier zeigt sich wieder, dass wir den richtigen Riecher gehabt haben, als wir uns vor zehn Jahren dazu entschieden haben, in der damaligen Bürostadt eine Fläche von der Deutschen Bahn zu kaufen und gesagt haben: Wir



Mainzer Landstraße
Frankfurt am Main - Nied



Herriotstraße
Frankfurt am Main - Niederrad

trauen uns das zu, dass man dort auch wohnt, dass aus der Bürostadt ein gemischtes Quartier wird. Anfangs haben manche gesagt: Na ja, ob die sich dabei nicht verheben. Mittlerweile haben wir fast 700 Wohnungen dort realisiert. Und wenn sie heute durch die Bürostadt, das heutige Lyoner Quartier fahren, sieht man, dass das mittlerweile gut angenommen wurde. Es gibt kaum noch freie Flächen und wenn, sind diese bereits belegt und werden demnächst einer Bebauung zugeführt und zwar so, dass eben nicht Wohnen gegen Gewerbe ausgespielt wird, sondern, dass es wirklich eine gute Koexistenz gibt. Das ist eine schöne Stadtentwicklung an der wir teilgenommen haben.

Nach wie vor läuft die große Nachverdichtung in der Platensiedlung. Nach der Aufstockung der Häuserzeilen im Bestand stehen bereits die ersten Neubauten, man sieht die ersten neuen Geschäfte. Läuft dieses Vorhaben im Plan?

Die Nachverdichtung läuft völlig nach Plan, ohne nennenswerte Schwierigkeiten. Die Aufstockungen sind alle abgeschlossen und die ersten Neubauten sind fertiggestellt. Unter anderem gibt es dort studentisches Wohnen, diese Einheiten werden über das Studentenwerk Frankfurt vermietet. Diese sind alle

bezogen und damit zeigt sich, dass die Zeitplanung so funktioniert wie wir uns das vorgestellt haben. Wenn dann die ersten Höfe geschlossen werden und die Verbindungsbauten und die Grün- und Außenanlagen hergerichtet sind, sieht man wunderbar, dass ein neues Quartier geschaffen worden ist – ohne, dass man die angestammten Mieterinnen und Mieter vertrieben hat.

[Gab es generell bei den Bauprojekten der ABG durch die Corona-Pandemie größere Einschränkungen, etwa, dass Baukolonnen ausgefallen sind?](#)

Gott sei Dank weniger. In der Herriotstraße ist im Frühjahr 2020 eine Baukolonne aus dem Elsass ausgefallen, weil sie nicht wieder einreisen durfte. Das hatte zu einer leichten Verzögerung geführt, die aber kompensiert werden konnte. Unterbrechungen von Lieferketten, etwa bei Baumaterialien aus dem europäischen Ausland, hatten wir nicht. Das hat funktioniert. Und auch die Befürchtung, dass Handwerker die zu Ostern, im Sommer oder zu Weihnachten in ihre Heimatländer ausgereist

waren, nicht wieder einreisen konnten, hat sich nicht bewahrheitet. Insofern liefen und laufen die Baumaßnahmen nach Plan.

[Das heißt, die ABG FRANKFURT HOLDING ist bei dem Vorhaben, 10.000 neue Wohnungen in Frankfurt zu schaffen, wieder ein ganzes Stück vorangekommen?](#)

Das, was wir uns zum Ziel gesetzt haben, was wir beeinflussen können, das haben wir gemacht. Die Baumaßnahmen, die wir mit dem vorhandenen Planungsrecht umsetzen wollten, haben wir alle umgesetzt.



Platensiedlung
Frankfurt am Main Ginnheim



ABG-PROKURIST
MARKUS DEBUS IM GESPRÄCH ZUM THEMA DIGITALISIERUNG

Das zentrale interne Projekt der ABG der vergangenen Jahre war die Digitalisierung und die konzernweite Vereinheitlichung der Mieterbetreuung. Seit Oktober 2020 werden alle Mieterinnen und Mieter des ABG-Konzerns aus insgesamt sechs über das Stadtteil verteilten ServiceCentern betreut.

Herr Debus, die ABG hat jetzt mit den neuen ServiceCentern SüdWest in Höchst und dem ServiceCenter NordOst in Preungesheim insgesamt sechs über das Stadtgebiet verteilte Standorte. Ein wesentlicher Unterschied zu früher ist, dass die Wohnungen, unabhängig von der ABG-Gesellschaft, die im Grundbuch steht, diesen Standorten zugeordnet sind. Viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit "ihren" Immobilien an einen neuen Arbeitsplatz gewechselt. War das ein schwieriger Prozess?

Ich glaube, dass das am Ende der spannendste Prozess für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter war. Mit wem sitze ich zusammen? Wer ist mein Vorgesetzter? Wie fühlt sich der neue Kollegenkreis an? Das ist ja das, was die Menschen am meisten bewegt. Ob hinterher ABG darübersteht, oder ob man jetzt ein Ticketsystem hat, ist gar nicht das Relevante. Relevant ist das Zwischenmenschliche. Wer ist mein Ansprechpartner? Wer ist mein Vorgesetzter? Verlasse ich mein sicheres Umfeld, oder

muss ich mich nochmal neu finden in einer neuen Struktur mit neuen Prozessen, die ich vielleicht anders gewohnt bin, abzuarbeiten. Das sind viele Unsicherheiten die einem da begegnen, die mir auch begegnet sind. Ich denke, dass die ServiceCenter-Leitungen vor Ort das sehr gut moderiert haben und es auch in sehr kurzer Zeit geschafft haben, die Menschen zusammenzubringen und ein neues Team zu formen. Wir sind im Oktober 2020 in der neuen Struktur gestartet. Wir haben jetzt Anfang Mai und wir sind jetzt schon an einem Punkt wo man sagen kann, dass wir trotz Corona, trotz aller Widrigkeiten, die damit verbunden sind, sehr gut unterwegs sind. Natürlich ist durch Corona alles durcheinandergewürfelt worden. Wir haben viel Glück gehabt, dass wir diesen Switch noch hinbekommen haben. Neben der Standortsuche für die neuen ServiceCenter war mit vielen großen Fragezeichen versehen, ob so eine Umstrukturierung mit allen Arbeitsplatzwechseln während Corona überhaupt möglich ist. Aber wir kamen zu dem Schluss, das ist zu stemmen. Wir haben an unserem Fahrplan festgehalten und den ganzen Logistik-Prozess, vom Möbel bestellen über das

Aktentransportieren bis hin zu den Umzügen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angestoßen.

Wegen der Pandemie können seit Anfang 2020 Mietersprechstunden nicht mehr wie gewohnt im ServiceCenter stattfinden. Die Kommunikation läuft weitgehend über Telefon und über E-Mail. Kammen die Veränderungen gerade rechtzeitig?

Darauf gibt es keine ganz kurze oder einfache Antwort. Zum einen ja, weil wir jetzt digital aufgestellt sind. Durch das Ticketsystem können wir jetzt die Anfragen relativ gut auch telefonisch abfangen. Die Telefonanlage ist besser aufgebaut und unsere Erreichbarkeit ist auf einem Niveau wie niemals zuvor. Das kann man jetzt schon sagen. Es ist natürlich ein Vorteil, dass wir jetzt, wo hauptsächlich über E-Mail und Telefon kommuniziert wird, diese Erreichbarkeit realisiert haben, die wir uns vor zwei, drei Jahren gewünscht haben. Ob wir jetzt letztendlich die Neustrukturierung der ABG gebraucht hätten, um uns gegen Corona besser aufzustellen, da würde ich mal ein Fragezeichen setzen. Was wichtig ist und was ein Glücksfall war, ist,



ServiceCenter (v.l.n.r.)
Mitte (Konzernzentrale) / Nord / NordOst / Ost / SüdWest / West



dass wir digital aufgestellt sind. Ein kleiner Teil der Kolleginnen und Kollegen haben wir ins mobile Arbeiten geschickt. Das ist ja nur möglich, wenn man digitale Aktenführung und digitale Prozesse hat.

Was man jetzt kritisch hinterfragen muss, sofern uns die Pandemie hoffentlich bald in Ruhe lässt, ist, ob die Kunden tatsächlich so in die Geschäftsräume zurückkommen wie wir das bis jetzt gewohnt waren und auch geplant haben oder ob es sich dann durchgesetzt hat, dass man seinen Vermieter auch telefonisch oder per E-Mail oder online ansprechen kann und sich dann gar nicht mehr persönlich auf den Weg machen muss. Das muss sehr genau beobachtet werden, auch im Bereich der Wohnungsinteressenten. Das heißt, dass man auch diese Prozesse ein bisschen straffer zieht und dass es so eine effiziente Vermittlung gibt. Das betrifft ja viele Branchen und alle stehen ja vor der Frage, wie es nach Corona weitergeht. Das denke ich, ist auch für uns ein Thema. Und dann werden wir sehen, ob wir mit den Standorten, die wir jetzt gewählt haben, auf dem richtigen Weg sind. Hätte man Corona vorausgesehen, hätte man vielleicht

auch anders planen können. Aber diese Glaskugel hatte niemand. Von daher ist die Digitalisierung und Umstrukturierung wunderbar gelaufen und ein super Vorteil.

Geändert haben sich im Mieterservice die Arbeitsprozesse. Die Mieterinnen und Mieter wenden sich bei Fragen oder Problemen jetzt nicht mehr direkt an ihren kaufmännischen oder technischen Kundenbetreuer. Jetzt werden die Anfragen im so genannten First-Level-Support mit einem Ticketsystem aufgenommen und im Konzern weitergeleitet. Hat dieses System die Vorteile gebracht, die sie sich davon erhofft haben?

Ja, absolut. Die Entscheidung hat sich aus meiner Sicht schon in der kurzen Zeit sehr bewährt. Wir haben 24 Arbeitsplätze geschaffen, die diesen ersten Kontakt übernehmen. Die Kollegen und Kolleginnen in diesem Bereich sind natürlich jetzt an der „Front“. Auf diese Kollegen prasseln jetzt alle Probleme, Fragen und Themen von den Mietern ein, und sie haben die Aufgabe, das dann in ein Ticket zu verarbeiten und an den richtigen Problemlöser



ServiceCenter Mitte
Konzernzentrale



ServiceCenter Mitte
Konzernzentrale

zu routen. Das ist jetzt auch keine ‚Rocket Science‘ und auch keine Eigenentwicklung der ABG, sondern ein zeitgemäßes Verarbeiten und Strukturieren von Anfragen von Kunden. Das machen viele andere Branchen schon seit Jahren, wenn nicht seit Jahrzehnten so und auch die Immobilienwirtschaft bewegt sich jetzt überall in diese Form der Kundenbetreuung. Die Menschen sind es durch die Digitalisierung in allen Bereichen gewöhnt, Probleme zu adressieren und relativ schnell eine Problemlösung zu bekommen. Das ist nur möglich, wenn man bei den komplexen Sachverhalten jemanden davor schaltet, der das Thema aufnimmt und an den Richtigen routet. Anders ist es nicht mehr zeitgemäß, dafür sind wir viel zu arbeitsteilig. Da gibt es die Betriebskostenabteilung, das Forderungsmanagement, kaufmännische und technische Kundenbetreuer, Haustechnik, Rechtsabteilung, etc., also ganz viele Abteilungen, die da adressiert sein können. Und dafür ist ein Routing zwingend notwendig. Und nur dann kann man auch schneller werden. Im Moment haben wir noch gar nicht allein die Geschwindigkeit im Fokus, sondern das korrekte Routing und dass die Prozesse sauber definiert sind. Dann wird das System automatisch schneller. Unsere Abteilung Unternehmensentwicklung hat hier mit vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns gemeinsam in Arbeitsgruppen viele Vorarbeiten geleistet. Wir haben uns über die Prozesse sehr genau Gedanken gemacht, und haben das jetzt weitestgehend in ein System überführt und sind auch noch dabei, das weiter zu tun.

Wir reden über eine sehr große Mieterschaft. Die ABG hat ca. 54.000 Wohnungen in denen geschätzt 150.000 bis 200.000 Menschen leben. Haben Sie Rückmeldungen aus der Mieterschaft zu diesen Veränderungen bekommen?

Ich habe das Gefühl, dass es ruhiger geworden ist zu den Themen, dass man uns nicht erreicht und dass die Anfragen unbearbeitet bleiben. Das kann man jetzt auch wunderbar im System nachverfolgen. Wir wollten sicherstellen, dass die Anfragen uns erreichen und dass wir diese in dem System dokumentieren und strukturiert abarbeiten können. Wir sind ja jetzt noch in so einer frühen Phase, dass hier natürlich auch immer noch nachjustiert wird und Fragestellungen auftauchen, die man im Vorfeld vielleicht noch nicht gesehen hat. Aber das Fazit ist definitiv auch hier sehr positiv.

In der Öffentlichkeit war auch nicht viel zu hören von diesen Veränderungen, insofern ist alles ziemlich geräuschlos abgelaufen.

Absolut. Aber es war für uns auch ganz schwer zu interpretieren, weil die internen Veränderungen in der Coronazeit stattgefunden haben. Wir hatten durch Corona so viele Nebeneffekte und auch in der Mieterschaft ungewöhnliche Probleme, die jetzt thematisiert wurden. Deshalb ist ehrlicherweise eine ganz saubere Interpretation der Sachlage natürlich schwierig. Aber es gab keine negative Presse, keine negativen Stimmen, nichts ist bei der Geschäftsführung und der Geschäftsleitung eskaliert, dass man da einen akuten Handlungsbedarf hatte. Von daher gilt, nicht geschimpft ist fast gelobt, aber am Ende muss man versuchen, das realistisch einzuschätzen. Bei uns ist nichts Negatives von den Mietern angekommen. Die Themen, die uns erreicht haben, waren positiv.

Sie ziehen in der Geschäftsleitung eine positive Bilanz zu diesem Projekt?

Ja, ganz klar. Im Prinzip sind wir jetzt schon in vielen Bereichen im Tagesgeschäft angekommen. Was wirklich toll ist, weil wir das nach so kurzer Zeit erreicht haben. Ich hätte dem Haus da auch noch mehr Zeit eingeräumt, dass man diese Wachstums- und Veränderungsschmerzen verdaut. Aber es ist tatsächlich erkennbar, dass das in großen Teilen erledigt ist. Wir haben im Moment eher andere Probleme. Das sind personelle Ausfälle wegen Corona, wegen Quarantäne oder Erkrankungen in dem Kontext. Das sind die Sachen, die die Abläufe durcheinanderbringen. Aber bei der Umstrukturierung und Digitalisierung würde ich einen positiven Haken setzen.

Wie geht das Projekt Digitalisierung weiter? Welche Themen stehen jetzt auf der Agenda?

Jetzt geht es los mit der neuen Interessenten-Verwaltung. Wir wollen uns da auch von einer älteren Software trennen und haben dafür schon die Weichen gestellt. Der Projektstart ist in sechs bis zwölf Monaten avisiert. Dazwischen wird es einen fliegenden Start geben und dann sind wir auch da einen ganzen Schritt weiter und werden auch da die Vorzüge einer moderneren Software nutzen können. Dann sind Windows-Umstellungen und auch Videotelefonie ein Riesenthema. Wir versprechen uns einiges davon, wenn wir diese moderne Kommunikationstechnologie dann flächendeckend im Konzern zur Verfügung haben. Nächstes Jahr wollen wir auch ein modernes Mieter-Portal etablieren. Bei der Digitalisierung sind wir noch am Anfang der Reise. Wir haben jetzt einen zentralen Meilenstein abgehakt, aber das geht natürlich jetzt mit vielen Dingen weiter. Es sind viele kleine und größere Mosaiksteinchen, die sich dann zu einem Ganzen zusammenfügen.

MAINZER LANDSTRASSE





ORTSRAND NIED HAT EIN NEUES GESICHT

Im ersten Bauabschnitt des Neubaus entlang der Mainzer Landstraße sind 75 Wohnungen bezugsfertig

Viele Jahre lag das langgestreckte Grundstück zwischen Alt-Nied und der Mainzer Landstraße brach. Im Bebauungsplan war das Areal schon lange als Fläche für den Wohnungsbau und den Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen, doch die Bebauung war durch die besondere Lage nicht ganz einfach. Auch, weil die Verkehrsbetriebe hier eine neue Wendeschleife der Straßenbahn planen, musste die Bebauung eng aufeinander abgestimmt werden. Im Dezember 2018 setzten der Frankfurter Oberbürgermeister Peter Feldmann und ABG-Geschäftsführer Frank Junker den ersten Spatenstich für dieses Projekt. Jetzt ist der erste Bauabschnitt mit 75 Wohnungen nahezu fertig gestellt. Wenn auch die Bauabschnitte zwei und drei realisiert sind, werden hier einmal 131 besonders energieeffiziente Passivhauswohnungen mit einer großen Tiefgarage und ein neuer Supermarkt stehen. Rund 40 Prozent dieser Wohnungen werden im Frankfurter Programm gefördert.



Schon jetzt ist deutlich zu erkennen, dass der langgestreckte Baukörper, der von mehreren nur einstöckig bebauten Einschnitten unterbrochen wird, dem Ortsrand des westlichen Stadtteils ein neues urbanes Gesicht gibt. Die ockerfarbenen Gebäude fügen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und erlauben Blickverbindungen in den Altort und umgekehrt zum Main. Zur Mainzer Landstraße hin haben die Häuser, die von dem Frankfurter Architekturbüro dirschl.federle geplant wurden, vier Stockwerke sowie in Teilbereichen auch ein weiteres Staffelgeschoss. Die Mieterinnen und Mieter, die in diese zur Mainzer Landstraße hin gelegenen Wohnungen einziehen, werden einen schönen Blick bis zum Main haben. Nach Alt-Nied hin ist der Bau mit nur drei Stockwerken etwas niedriger. So erreicht die Bewohner der vorhandenen Häuser genügend Sonnenlicht.

Die vier jetzt nahezu fertiggestellten Gebäude des ersten Bauabschnitts sind miteinander verbunden und umschließen großzügige Innenhöfe mit diversen Spielmöglichkeiten, die über Durchgänge sowohl von der Mainzer Landstraße aus als auch von dem Fuß- und Radweg hinter dem Gebäude erreicht werden. Hier sind im Mai noch letzte Bauarbeiten im Gange, auch die Pflanzen und Bäume werden bereits angelegt. Über diese Innenhöfe erreichen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Hauseingänge. Neben einem großen Kinderspielplatz und einem neuen Quartiersplatz baut die ABG auch einen neuen Fuß- und Radweg mit einem ampelgeregelten Übergang über die Straßenbahn- und die Mainzer Landstraße zum Main.

Christoph Beine, der Bauherrenvertreter der ABG bei diesem Projekt, hat sich an einem Dienstag im Mai 2021 auf der Baustelle mit verantwortlichen Mitarbeitern der Baufirmen zur technischen Abnahme der Wohnungen in den ersten beiden Häusern verabredet. Die Abnahmen für den Rohbau, die Malerarbeiten und die Bodenbeläge hat er bereits erledigt. Bei der Abnahme der Gewerke im Bereich Technische Gebäudeausrüstung unterstützen den Bauingenieur Experten aus dem ABG Konzern. „Da sind wir sehr genau, so stellen wir sicher, dass unsere Konzernvorgaben auch erfüllt sind“, erklärt Beine das Vorgehen. Vier Tage nehmen sie sich Zeit, um in allen Wohnungen die Heizungen sowie die Sanitär- und die Elektroinstallationen im Detail zu kontrollieren. An vier weiteren Tagen werden die in Passivhauswohnungen besonders wichtigen Lüftungsanlagen auf Herz und Nieren geprüft. „Wir messen an jedem Zu- und Abluftventil die Luftmengen, die tatsächlich in die Wohnung geführt und aus der Wohnung wieder herausgezogen werden, um sicherzustellen, dass wir genau die Luftmengen haben, die gewünscht sind und alles richtig eingestellt ist“, erklärt Beine. Mit Schallmessungen wird außerdem überprüft, dass diese Anlagen, die Tag und Nacht in Betrieb sind, so leise laufen, dass sie die Bewohner nicht stören.

Der erste Bauabschnitt konnte trotz der besonderen Umstände durch die Corona-Pandemie weitestgehend im Zeitplan abgearbeitet werden. In den Häusern Drei und Vier werden noch Malerarbeiten und diverse Restarbeiten ausgeführt. Dann kann auch in diesen Wohnungen die technische Abnahme laufen. Es folgen noch die Abnahmen der Tiefgarage und der Abschlussarbeiten bei der äußeren Erschließung sowie der Pflasterarbeiten am Bürgersteig. Ganz am Schluss wird auch die von der ABG neu gebaute Zufahrtstraße noch einmal abgefräst und neu asphaltiert, bevor diese mit einer „Top-Oberfläche“ an das Amt für Straßenbau und Erschließung übergeben wird.

Im September werden die ersten Mieterinnen und Mieter im neuen Entrée des Stadtteils Nied einziehen.



Fotos: Mainzer Landstraße
Frankfurt am Main - Nied



LYONER QUARTIER



ABG HAT RUND 700 WOHNUNGEN IM LYONER QUARTIER GEBAUT

Mit den Neubauten in der Herriotstraße sind die Neubauprojekte in der ehemaligen Bürostadt Niederrad vorerst abgeschlossen

Als die ABG FRANKFURT HOLDING im Jahr 2008 in der damaligen Bürostadt Niederrad ein Grundstück von der Deutschen Bahn erwarb, war der rund 86 Hektar große Stadtteil im Südwesten der Stadt noch gar nicht für das Wohnen vorgesehen. Einmal mehr bewies das Unternehmen Pioniergeist und ein gutes Gespür für kommende Entwicklungen.

Nachdem die letzten Kleingärtner ihre Parzellen auf dem Areal an der Lyoner Straße geräumt hatten, wurde im April 2014, sechs Jahre nach Unterzeichnung des Kaufvertrags, der Spatenstich für das erste Neubauprojekt der ABG in dem Quartier gesetzt. Neben den 134 Wohnungen für Familien investierte die ABG hier auch in den Bau einer Kindertagesstätte und trug so dazu bei, dass auch die notwendige Infrastruktur in dem jetzt gemischt genutzten Stadtteil geschaffen wird.



Herriotstraße
Frankfurt am Main - Niederrad

Nachdem die ABG den Anfang gemacht hatte, ging es Schlag auf Schlag weiter. Viele Investoren bauten ehemalige Bürogebäude zu Wohnungen um. Die ABG setzte weiter auf den Neubau und startete bereits ein Jahr später das Projekt in der Hahnstraße, bei dem sie 102 Mietwohnungen, 53 davon gefördert sowie 63 Eigentumswohnungen baute. 12 Wohnungen mit jeweils drei bis vier Zimmern hat das Studentenwerk gemietet. Sie waren bereits für Studenten-WGs konzipiert. Hier ist nicht nur Wohnraum für alle Gruppen der Bevölkerung geschaffen worden, sondern auch ein kleines Einkaufszentrum. Im Erdgeschoß der Hahnstraße findet sich ein Bäcker mit Café, außerdem Filialen von Aldi, Edeka und ein dm-drogeriemarkt. Dem Cappuccino auf dem Weg zur Arbeit oder dem schnellen Einkauf auf dem Weg in den Feierabend steht nichts im Wege. In der Tiefgarage sind ausreichend Stellplätze für den Einzelhandel reserviert.

Bei den Bauprojekten ging es quasi vis-a-vis von dem ersten Projekt im Lyoner Carrée weiter. Im Februar 2019 konnten die Mieterinnen und Mieter die 118 Wohnungen in der Lyoner Straße 54-56 beziehen. Der aus zwei Gebäuden mit jeweils acht Stockwerken bestehende „Wohnpark Lyoner Straße“ wurde, wie alle Neubauten der ABG in dem Quartier, in Passivhausbauweise errichtet. Bei diesem Projekt werden die Wohnungen mit Grundrissen von zwei bis fünf Zimmern zur Hälfte im ersten Förderweg und im ‚Frankfurter Programm‘ gefördert.

Sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 227 Passivhauswohnungen

Seit Februar 2021 ist in der Herriotstraße auch das vierte und vorerst letzte Wohnungsbauprojekt der ABG im Lyoner Quartier fertiggestellt. Rund um ein bestehendes siebenstöckiges Bürohaus wurden auf einem 12.000 Quadratmeter großen, bis dahin freien Areal, sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 227 Passivhauswohnungen gebaut. Die Wohnungen der jeweils achtstöckigen Gebäude in der Herriotstraße haben ebenfalls Grundrisse von zwei bis fünf Zimmern und sind alle mit Balkon oder Loggia bzw. im Erdgeschoss mit Terrassen ausgestattet. Bei diesem Projekt werden 30 Prozent der Wohnungen im Frankfurter Familien- und Seniorenprogramm gefördert.

In der Herriotstraße spielte auch der Denkmalschutz eine Rolle. In enger Abstimmung mit dem Denkmalamt der Stadt Frankfurt hat man die Fassaden der Neubauten in Beige- bis Mokkatönen mit farblich dunkel abgesetzten Erdgeschoss gestaltet. Damit soll eine Konkurrenzsituation der Wohnhäuser zu dem als Kulturdenkmal eingestuftem Bürogebäude vermieden werden.



Saonestraße
Frankfurt am Main - Niederrad



Hahnstraße
Frankfurt am Main - Niederrad



Lyoner Straße
Frankfurt am Main - Niederrad

Urbanes Quartier mit viel Grün

Die Planer haben den vorhandenen Raum bestmöglich ausgenutzt. Aber trotz der dichten urbanen Architektur bietet das Quartier nicht nur auf allen Dächern viel Grün. Die Außenanlagen zwischen den Wohnsolitären sind aufwendig modelliert, mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern bepflanzt und mit kleinen Quartiersplätzen mit Sitz- und Spielelementen gestaltet worden. Von Norden her wird ein Teil der Wohnhäuser über eine begrünte, öffentlich zugängliche Promenade erschlossen. Außerdem hat die ABG in ihre Planungen auch einen öffentlichen Grünzug integriert. Direkt an dem Grundstück führt ein Rad- und Fußweg vorbei, der künftig die Saone- und Lyoner Straße verbinden wird. Noch sind diese Bereiche mit Zäunen abgetrennt. Künftig werden der Grünzug und die Promenade öffentlich zugänglich sein und so einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in dem Quartier leisten.

Auch hier hat man an die Mobilität der Zukunft gedacht. In der Tiefgarage mit 215 Stellplätzen ist ein Teil der Parkplätze bereits für das Laden von Elek-

troautos ausgerüstet. Oberirdisch sind sechs Plätze für Fahrzeuge des Carsharing-Anbieters bookn-drive reserviert, an dem die ABG beteiligt ist. Da die S-Bahn-Station nur wenige Minuten entfernt liegt, kommt man hier auch ohne eigenes Fahrzeug aus. Der Stadtwald liegt quasi vor der Haustür.

Mit ihren Neubauprojekten hat die ABG einen wichtigen Beitrag geleistet, um das Lyoner Quartier in Frankfurt als Wohnquartier zu etablieren. Viele junge Familien entscheiden sich für eine Wohnung in der ehemaligen Bürostadt. Das zeigen in der Herriotstraße auch die Zahlen der Vermietung. Nach dem Vermietungsstart am 1. Februar 2021 waren innerhalb von nur 10 Wochen bereits 139 der 227 Wohnungen vermietet. Gleichermäßen gut sind die freifinanzierten und die im Frankfurter Programm für Familien und Senioren geförderten Wohnungen gefragt. Im ServiceCenter Mitte der ABG werden Ende Mai gerade die Einladungen an weitere 120 Interessenten verschickt, sodass im Herbst voraussichtlich alle Wohnungen vergeben sind.





Fotos: Herriotstraße
Frankfurt am Main - Niederrad



GÜTERPLATZ



DAS NEUE ENTRÉE IN DAS EUROPAVIERTEL

Gemeinsam mit Partnern realisiert die ABG am Güterplatz ein Großprojekt

Eine der größten Baustellen in Frankfurt am Main liegt derzeit am Güterplatz. Hier entsteht das neue Entrée in das Europaviertel. 259 Mietwohnungen, ein Hotel- und Büroturm und ein Wohnhochhaus mit 263 Eigentumswohnungen sowie ein großer Supermarkt, eine Kindertagesstätte und eine zweigeschossige Tiefgarage umfasst dieses Projekt. Bis zu 800 Arbeiterinnen und Arbeiter passieren hier jeden Tag die gesicherten Drehtüren und schaffen an ihren Gewerken. Bis Mitte 2022 soll alles fertig sein, dann werden hier Mieter, Eigentümer, Hotelgäste und Büromitarbeiter einziehen.

Als wäre das alles noch nicht genug, verläuft direkt neben dieser Großbaustelle eine 180 Meter lange und 25 Meter tiefe Grube. Hier bauen die Stadt Frankfurt und die städtische Verkehrsgesellschaft den U-Bahnhof Güterplatz mit der Verlängerung der U5 in das Europaviertel. Wenn die neue 2,7 Kilometer lange U-Bahn-Strecke, die vom Hauptbahnhof aus unterirdisch hinter dem Platz der Republik nach Westen abzweigt, voraussichtlich im Jahr 2026 in Betrieb geht, wird hier oberirdisch die Europaallee entlangführen. Frankfurt bekommt an diesem Ort ein völlig neues Gesicht. Dass an der U-Bahn und den Hochbauten gleichzeitig gearbeitet wird, hielten viele für nicht machbar. „Wir haben diese Entwicklung angestoßen und aufgezeigt, dass auf solchen Problemlagen eine gute Bebauung möglich ist“ sagte ABG-Geschäftsführer Frank Junker beim Start dieses anspruchsvollen Großprojekts.

Die Frankfurter kennen diesen Standort unweit des Hauptbahnhofs als das „Telenorma-Areal“. Einst



Güterplatz
Frankfurt am Main - Gallusviertel

wurde hier mit dem Bau von Telefonanlagen Industriegeschichte geschrieben. Die ABG hat dieses Grundstück, das seit über 25 Jahren vor allem als Parkplatz genutzt wurde, von der Robert Bosch GmbH erworben und gemeinsam mit Partnern entwickelt. Direkt am Güterplatz baut das Unternehmen Groß & Partner den 128 Meter hohen Hotel- und Büroturm "The Spin", den der Architekt Hadi Teherani mit einer charakteristischen Drehung, einem "Spin" zwischen Hotel- und Bürobereich, geplant hat. Mit 98 Metern etwas niedriger ist das Wohnhochhaus "Eden", für den der Projektentwickler gsp Städtebau die Architekturbüros Jahn aus Chicago und Magnus Kaminiarz & Cie. aus Frankfurt mit der Planung beauftragt hat. Das Besondere an diesem künftig an der Europaallee gelegenen Wohnhochhaus mit 263 Eigentumswohnungen wird einmal die begrünte Fassade sein. In holländischen Gewächshäusern werden gerade 126.000 Pflanzen herangezogen, die nach einem bis ins Detail ausgeklügeltem Konzept an dem Gebäude wachsen werden. Die ABG selbst errichtet auf dem Areal nach Plänen des Büros AS+P in einer sechsstöckigen Blockrandbebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss insgesamt 259 Mietwohnungen. Ebenfalls in Regie der ABG entsteht ein großer Supermarkt, den die Kette Lidl betreiben wird und eine Kindertagesstätte. Die zweistöckige Tiefgarage mit 415 Stellplätzen, die das gesamte Areal unterkellert, haben ABG und gsp Städtebau gemeinsam gebaut und dafür eine Projektgesellschaft gegründet.

„Wir kommen hier sehr gut miteinander zurecht“

Thomas Ritter koordiniert als Bauherrenvertreter der ABG die Arbeiten auf dieser anspruchsvollen Baustelle. Im Mai 2021 ist der Diplom-Ingenieur und Immobilien-Ökonom gerade dabei zu klären, wie der Fluchtweg an der Grenze zur U-Bahn-Baustelle angelegt werden soll. An der engsten Stelle ist dieser Weg nur etwas über zwei Meter breit. Für Elektro- und Wasserleitungen müssen ggfs. noch

zusätzliche Bühnen angebaut werden. Im Frühjahr 2022 wird dieser Weg den Hauptzugang vom Nordwesten her zum Supermarkt, der Kita und einem Teil der Wohnungen bilden. Für drei bis vier Jahre wird dann, bis zur Fertigstellung der U-Bahn, hier ein großer Bauzaun stehen. Ein aktuelles Thema ist in dieser Woche im Mai auch der Aufbau eines sehr großen Mobilkrans mit einer Traglast von 700 Tonnen. Dieses Ungetüm mit acht Achsen wird gebraucht, um einen anderen Kran, der u.a. für die Montage der Fassadenelemente am Wohnhochhaus Eden gebraucht wurde, über den Rohbau der Mietwohnungen hinweg aus dem Innenhof herauszuheben. Drei Tage dauert allein der Aufbau. Zwischenzeitlich waren auf dieser Baustelle gleichzeitig neun Kräne im Einsatz.

„Wir kommen hier sehr gut miteinander zurecht“, beschreibt Ritter die Zusammenarbeit mit den anderen Investoren, „zweiwöchentlich haben wir Abstimmungstermine mit der Projektleitung von 'The Spin' und 'Eden'. Man arrangiert sich sehr gut, zum Beispiel bei der Logistik, und hilft sich gegenseitig“. Das Logistikkonzept für den Güterplatz wurde von den drei Projektpartnern gemeinsam ausgearbeitet und an die GP Log GmbH vergeben, eine auf die Baulogistik spezialisierte neu gegründete Tochtergesellschaft der Groß & Partner Grundstücksgesellschaft. Mitarbeiter dieser Firma kümmern sich auch um die Zugangskontrolle. Zutritt hat nur, wer mit seinem Baustellenausweis die Drehtüren öffnen kann.

Woran es vorne und hinten bei einer Baustelle dieser Größe mitten in der Stadt fehlt, ist Platz. Das gilt erst recht, wenn gleichzeitig zwei Hochhäuser und über 250 Mietwohnungen dicht nebeneinander gebaut werden. Genau geplant werden muss daher auch die Anlieferung für die unterschiedlichsten Baumaterialien. Mit einem Registrierungssystem bekommen die Lieferanten ein Zeitfenster und einen Abladeplatz zugewiesen, diesen Termin sollten sie auch genau einhalten. Alle Zufahrten werden mit Kameras überwacht.

Die Tiefgarage dient als Zwischenlager für Fliesen, Dämmung und Farben

„Gute Dienste leistet uns auch der Manitou“, erzählt Ritter. Der Teleskopstapler, der bis zu 26 Meter in die Höhe heben kann, wurde gemeinsam als zentrale Ladehilfe für alle Baufirmen beschafft. So kommen die Paletten mit Fensterelementen, Fliesen oder Parkett vom Sattelschlepper an den zugewiesenen Lagerplatz oder direkt bis in das oberste Stockwerk. Ein wichtiges Thema ist auch die Entsorgung. Auf einer Baustelle wie der Güterplatz fallen jeden Tag Unmengen an Verpackung an. Überall stehen blaue Tonnen in denen diese Stoffe getrennt erfasst und zum Teil mehrmals täglich geleert werden.

Als Zwischenlager für Fliesen, Dämmung, Farben und viele andere Baumaterialien dient die Tiefgarage. Zusätzlich hat man noch eine Ausweichfläche in Höchst angemietet, um Material zwischenzulagern. Denn was unbedingt vermieden werden soll, ist Zeitverzug und Stillstand durch fehlende Baustoffe. Auch auf dieser Baustelle musste man sich mit aktuellen Lieferengpässen auseinandersetzen. „Wir haben zum Beispiel frühzeitig sehr viel Dämmmaterial geordert und zwischengelagert“, sagt Ritter. Auch Klebstoffe, Farbpigmente, Holz, Stahl und Bitumen, das aus Reststoffen der Kerosinherstellung produziert wird, sind zum Teil nur schwer lieferbar. Dass der Flugverkehr und damit



(v.l.n.r.: Philipp Zdrenka, Schindler & Werb AG, Bauüberwachung
Thomas Ritter, ABG, Bauherrnvertreter

der Kerosinverbrauch durch die Pandemie weltweit stark zurückgegangen ist, wirkt sich so bis auf die Baustelle am Güterplatz aus. Auch die Preise der einzelnen Materialien sind zum Teil stark gestiegen. Hier stehen noch schwierige Verhandlungen mit Lieferanten und Handwerkern an. „Ich denke aber, wir kommen da alle mit einem blauen Auge davon“, ist Ritter zuversichtlich. Personell hatte die Corona-Pandemie dagegen bisher nur geringe Auswirkungen, die meisten Baukolonnen konnten ihre Gewerke wie geplant bearbeiten.

Den Betrieb der Tiefgarage am Güterplatz wird die Parkhaus-Betriebsgesellschaft (PBG) aus dem ABG-Konzern übernehmen. Auch das ist ein kompliziertes Projekt mit vielen Schnittstellen. Ein Spezialunternehmen ist beauftragt, ein Leitsystem auszuarbeiten, damit Mieterinnen und Mieter und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Büros, Hotelgäste, Bürogäste und Kunden, die im Supermarkt einkaufen wollen, einfach zu ihren Stellplätzen finden. Neueste Parkierungstechnik mit kamerabasierter Kennzeichenerkennung wird dafür eingesetzt. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt an der Verbindungsstraße zur Mainzer Landstraße, über die das gesamte Areal erschlossen wird.

„Alle Gewerke sind vergeben, inklusive Endreinigung“

Der Bau der Mietwohnungen der ABG liegt im Zeitplan. Die Mieterinnen und Mieter werden über 14 Hauseingänge, die jeweils mit Aufzug bis in die Tiefgarage erschlossen sind, in ihre Wohnungen kommen. Im Bauteil eins sind im Mai bereits die Bäder fertig eingebaut und die Fensterbänke montiert. Aktuell sind hier die Fliesenleger bei der Arbeit. Dann kommen die Parkettarbeiten dran und Anfang September werden die Innentüren eingebaut, erzählt Thomas Ritter. Die Wohnungen haben in allen Zimmern schnellstes Internet und Multimedia. Von Telekom kommt das Signal für „Fiber to the home“ mit dem nicht nur das Gebäude, sondern jede Wohnung an das Glasfasernetz angeschlossen wird. In jedem Schaltschrank ist bereits der Platz für einen Router vorgesehen. Ähnlich weit sind die Arbeiten am Bauteil zwei. In den Wohnungen im Bauteil drei wurden gerade die Fenster eingebaut. „Alle Gewerke sind vergeben, inklusive Endreinigung“, sagt Ritter.

Mit der Bauleitung für den Hochbau hat die ABG ein externes Ingenieurunternehmen beauftragt. Ein weiteres Fachbüro leitet die Arbeiten im Bereich Technische Gebäudeausrüstung. Ingenieure aus dem ABG-Konzern übernehmen auf der Baustelle die Aufgaben des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo). Außerdem wurde die konzernerneigene Ingenieurgesellschaft mit der Qualitätssicherung beauftragt. „Das ist ein kleiner Luxus, den wir uns leisten, dass noch einmal jemand von uns sich alles mit unseren Augen und mit unserer Erfahrung anschaut“, erklärt Ritter die Aufgabe der Kolleginnen und Kollegen. Dabei geht es nicht um Kleinigkeiten, wie die Kontrolle einer unsauber ausgeführten Fuge, sondern darum, „Systemdinge, die nicht optimal laufen, frühzeitig zu erkennen damit man dann regulierend eingreifen kann.“

Nicht alles lässt sich auf so einer Baustelle im Voraus planen und kalkulieren. Im Tagesgeschäft müssen viele kleine und auch größere Dinge manchmal schnell und pragmatisch entschieden werden, damit die Arbeiten weitergehen können. „Es kann nicht sein, dass hier jeder seine Interessen immer zu 100 Prozent durchsetzt, man muss sich immer abstimmen und gegenseitig helfen“ beschreibt Ritter die gute Zusammenarbeit. „Wenn man so eng auf einem Areal ist und vieles gemeinsam macht, dann muss man sich auch arrangieren“.



Fotos: Güterplatz
Frankfurt am Main - Gallusviertel

HILGENFELD





HILGENFELD

DAS ERSTE KLIMANEUTRALE STADTQUARTIER IN FRANKFURT

20 Jahre Erfahrung im energieeffizienten Bauen bilden die Grundlage für das, bezogen auf den Klimaschutz, bislang anspruchsvollste Wohnungsbauprojekt der ABG

Ein Mehrfamilienhaus, das mit nur einem Zehntel der bisher benötigten Energie für das Heizen und die Warmwasserversorgung auskommt, ohne dass die Bewohner Einschränkungen beim Komfort hinnehmen müssen? Während Anfang der 2000er Jahre selbst renommierte Bauexperten das Konzept des maßgeblich an der Technischen Universität in Darmstadt entwickelten Passivhauses im Bereich der Mehrfamilienhäuser für nicht praktikabel und vor allem nicht bezahlbar hielten, machte die ABG FRANKFURT HOLDING die Probe aufs Exempel. „Wir reden nicht lange, sondern handeln und schauen was technisch möglich ist“, lautete das Motto, das ABG-Chef Frank Junker vorgab. Gemeinsam mit Fachplanern und begleitender wissenschaftlicher Expertise baute das städtische Wohnungsunternehmen im Jahr 2000 in der Gremppstraße im Stadtteil Bockenheim das erste Passivhaus des Konzerns. „Wohnen in der Thermoskanne“, lautete die Überschrift, um das damals neuartige Bauprinzip mit extrem dichter Gebäudehülle, dreifach verglasten Scheiben und kontrollierter Lüftung zu erklären. Schon nach dem ersten Winter war der Beweis erbracht, dass die Heizkostenrechnung die Bewohner dieses Hauses nicht mehr schrecken kann.



Diakonissenareal
Frankfurt am Main - Holzhausenviertel



Hansaallee
Frankfurt am Main - Westend

Von da an war die Passivhaustechnik nicht mehr dem Bau von Einfamilienhäusern in exklusiven Vorstadtlagen vorbehalten, sondern, zumindest in Frankfurt am Main, in der breiten kommunalen Wohnungswirtschaft angekommen. Und das nicht nur im Neubau. In der Tevesstraße im Gallus zeigte die ABG in einem vielbeachteten Pilotprojekt, dass selbst einfache Wohnhäuser aus den 1950er Jahren durch eine energetische Sanierung auf Passivhausstandard gebracht werden können. Neben vielen Sanierungen folgten große Neubauprojekte wie SophienHof, Campo am Bornheimer Depot oder Hansaallee Westend, um nur einige zu nennen. Als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland beschloss die ABG, Neubauten nur noch im Passivhausstandard zu realisieren. Denn hier, davon war man überzeugt, lag für die Wohnungswirtschaft das größte Potenzial, einen nennenswerten Beitrag zur Vermeidung von CO₂ Emissionen und damit für einen effektiven Klimaschutz zu leisten.

Modellprojekt für höchste Energieeffizienz im Geschosswohnungsbau

Nachdem man im ersten Jahrzehnt der 2000er Jahre die Passivhaustechnik im Geschosswohnungsbau mit allen damit zusammenhängenden bautechnischen Themen nahezu perfektioniert hatte, war es Zeit, einen Schritt weiter zu gehen. Bei der ABG wollte man herausfinden, ob Mehrfamilienhäuser so gebaut werden können, dass sie in Summe mehr Energie produzieren, als ihre Bewohner verbrauchen. Auch hier galt: nicht lange reden, sondern machen. In einem vom Bundesminis-

terium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unterstützten Projekt in der Cordierstraße 4 am Eingang der Friedrich-Ebert-Siedlung im Gallus, zogen 2014 die Mieterinnen und Mieter in das erste Plus-Energie-Haus der ABG ein. Sie konnten nicht nur die Heizkostenabrechnung, sondern auch die Stromrechnung vergessen: In ihrer Miete waren per anno bereits 1.500 kWh Strom enthalten. Das bis heute gültige Modellprojekt für höchste Energieeffizienz im Geschosswohnungsbau realisierte die ABG fast zeitgleich in der Speicherstraße. Auf einem bis dato als unbebaubar geltenden langgestreckten Grundstück am Mainufer in Bahnhofsnähe steht seit 2014 das ebenfalls in einem Forschungsprojekt geförderte erste Aktiv-Stadthaus des Konzerns, das die Referenz dafür bildet, was heute im energieeffizienten Bauen technisch möglich ist.

Neben der passiven Energieeinsparung durch eine hochgedämmte Gebäudehülle wird in dem Gebäude mit 74 Wohnungen auf acht Stockwerken auch aktiv Energie gewonnen. Mit Solarmodulen auf dem Dach und an der Fassade wird Strom erzeugt, der die Hausbewohner versorgt. Eine starke Pufferbatterie im Keller unterstützt beim Lastmanagement und stellt auch nachts erneuerbar gewon-



■ ■ ■ ■
Aktiv-Stadthaus, Speicherstraße
Frankfurt am Main - Gutleutviertel

nene Energie zur Verfügung. Die Wärme wird mit einem Wärmetauscher aus dem großen Abwasserkanal gewonnen, der vor dem Gebäude verläuft. Den Bewohnerinnen und Bewohnern, die über ein Tablet-PC stets ihren aktuellen Energieverbrauch im Blick haben, stellte die ABG hocheffiziente Haushaltsgeräte zur Verfügung. Besucher aus aller Welt haben sich bereits vor Ort über das Aktiv-Plus-Haus informiert.

Hilgenfeld, ein klimaneutrales Stadtquartier mit rund 820 Wohnungen in 54 Mehrfamilienhäusern

Ihre Erfahrungen im energieeffizienten Bauen aus rund 20 Jahren wird die ABG jetzt übertragen auf ein ganzes Stadtquartier. Das Neubaugebiet Hilgenfeld im Norden der Stadt Frankfurt soll das erste CO₂-neutrale Stadtquartier in Frankfurt werden. Bei dem Gesamtprojekt handelt es sich um ein „Forschungs- und Entwicklungsvorhaben im Bereich der nachhaltigen, zukunftsfähigen Entwicklung von innovativen Energie- und Mobilitätskonzepten in Stadtquartieren“, wie die ABG in den Unterlagen zum Konzeptverfahren ausführt. Hier soll auf Basis dezentraler, regenerativer Stromerzeugungslösungen ein Ansatz entwickelt werden, um eine ganzheitliche Energieversorgung für ein gesamtes Quartier zu gestalten. Außerdem soll analysiert werden, inwieweit im Quartier entstehende Energie-Flexibilität dazu verwendet werden kann, Netz- bzw. Systemdienstleistungen aus dem Quartier heraus zu ermöglichen.

„Ziel des Fördervorhabens ist es, grundsätzliche Ansätze und Konzepte zu entwickeln und zu prüfen, die es ermöglichen, die für den zukünftigen Klimaschutz relevanten Sektoren Wärme, Strom und Mobilität im Quartier gemeinsam so auszugestalten, dass hieraus tragfähige, ganzheitliche Quartierskonzepte entstehen“ benennt die ABG die Ziele, die im Quartier Hilgenfeld erreicht werden sollen. „Basierend auf diesen Konzepten können zukünftig klimaneutrale Quartiere entwickelt werden. Diese Konzepte können somit zukünftig eine wegweisende Funktion für den Neubau bzw. die Modernisierung von Quartieren haben.“

Das 17,2 Hektar große Baugebiet nördlich des Stadtteils Frankfurter Berg wird im Osten durch die Homburger Landstraße und im Süden durch die Trasse der Main-Weser-Bahn begrenzt. Im Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Felder mit Streuobstbeständen. In dieser Stadtrandlage werden 54 Mehrfamilienhäuser mit rund 820 Wohnungen gebaut. Vier Grundstücke, das entspricht etwa 15 % der Wohnungen, werden an Baugruppen für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen vergeben, rund 40 % der Wohnungen werden im ersten Förderweg und im Frankfurter Programm gefördert werden - soweit die Rahmenbedingungen. Bis Ende des Jahres 2021 soll das Planungsrecht erreicht sein, sodann erfolgen die Erschließungsmaßnahmen. In 2022 können dann die Hochbauarbeiten starten.

Zusammenarbeit mit kompetenten Partnern

Bei diesem, bezogen auf den Klimaschutz, bislang anspruchsvollsten Wohnungsbauprojekt, setzt die ABG auf die vielfach bewährte Zusammenarbeit mit kompetenten Partnern. Im Bereich Energie- und Wärmeversorgung ist das die Mainova AG. Mit dem regionalen Energieversorger arbeitet man seit vielen Jahren erfolgreich, zum Beispiel beim Betrieb von Blockheizkraftwerken für Wohnquartiere oder der Gewinnung von erneuerbarer Energie mit Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern und Mieterstrommodellen zusammen. Auch beim Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße ist die Mainova ein zentraler Partner. Mit der EGS-plan GmbH aus Stuttgart ist die führende Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mit an Bord. Die gemeinsame Tochtergesellschaft ABGnova GmbH, die im Bereich Energiedienstleistungen und Innovationen in der Energie- und Wohnungswirtschaft arbeitet, übernimmt bei dem Projekt Hilgenfeld Koordinierungsaufgaben.

Anforderungen für ein klimaneutrales Quartier

Bei der Definition der Anforderungen an ein klimaneutrales Quartier steht als Leitmotiv über allen Überlegungen und Planungen das in Paris von der internationalen Gemeinschaft beschlossene 2-Grad-Ziel, mit dem die durch den Menschen verursachte Klimaerwärmung auf der Erde begrenzt werden soll. Wie die Ingenieure von EGS-plan im Pflichtenheft Hilgenfeld für Architekten und Planer herausgearbeitet haben, sind für den Bau eines klimaneutralen Stadtquartiers vier Aspekte von zentraler Bedeutung: Der Energiebedarf der Gebäude, die Wärme- und Stromversorgung der Gebäude und der Energieaufwand, der für die Herstellung der Gebäude nötig ist. Alle Aspekte sind gleichermaßen wichtig und führen im Zusammenwirken der Faktoren zu einem klimaneutralen Quartier.

Im Quartier Hilgenfeld soll die hohe Energieeffizienz der Gebäude durch Prinzipien, die sich im Pas-

sivhausbau bewährt haben, erreicht werden. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über ein zentrales Wärmenetz und die dafür benötigte Energie wird zu einem hohen Teil aus lokal verfügbaren, erneuerbaren Quellen gewonnen. Der von den Bewohnern des Quartiers benötigte Strom wird zu einem nennenswerten Teil mit Photovoltaik lokal und erneuerbar im Stadtquartier bereitgestellt. Auch die so genannte „graue Energie“, der Energieaufwand für die Herstellung der Gebäude, soll bei den Planungen berücksichtigt und durch Bauweise und Gestaltung minimiert werden.

Die neue Messgröße: CO₂-Emissionen je Quadratmeter und Jahr

Messbar sollen die gesetzten Klimaziele mit einer neuen Einheit werden. Bisher zeigt der Betrag der eingesetzten Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr (Wh/(m² a) wie energieeffizient ein Gebäude ist. Für die Klimaneutralität ist aber relevant, wie hoch die CO₂-Emissionen je Quadratmeter sind. Für das Quartier Hilgenfeld haben die Ingenieure berechnet, dass hier nur noch 15-17 Kilogramm CO₂ je m² und Jahr emittiert werden dürfen. Diesem Wert liegt zugrunde, ohne hier auf die Details der Berechnung einzugehen, dass zum Erreichen des 2-Grad-Ziels für das Wohnen pro Person und Jahr nur noch rund 660 Kilogramm CO₂-Äquivalente freigesetzt werden dürfen. Auf diese Maßeinheit haben sich die Klimaforscher zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der unterschiedlichen Treibhausgase geeinigt.

Nur noch drei Kilogramm CO₂ je Quadratmeter und Jahr

Zum Vergleich: In einem nach geltender Energieeinsparverordnung (EnEV) gebauten und klassisch mit Energie versorgtem Quartier liegen die CO₂-Emissionen bei rund 42 Kilogramm je Quadratmeter und Jahr. Die für das Hilgenfeld angestrebten Emissionen von nur noch 15-17 Kilogramm CO₂ bedeuten also eine Halbierung im

Vergleich mit derzeit geltenden höchsten Standards. Beachtet werden muss auch, dass bei dieser Berechnung der größte Teil des CO₂-Budgets dem Bau der Gebäude zugeschlagen wird. Für die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Strom und Wärme stehen nur noch drei Kilogramm CO₂ je Quadratmeter und Jahr zur Verfügung.

Neben der Klimaneutralität hat man sich für das Quartier Hilgenfeld weitere Ziele gesetzt: Mindestens die Hälfte der für Strom- und Wärmeversorgung benötigten Energie soll im Quartier selbst gewonnen werden. Gemäß dem Masterplan der Stadt Frankfurt sollen von den dann noch verbleibenden 50 %, mindestens die Hälfte aus erneuerbaren Quellen in Frankfurt kommen.

Wärme aus 160 Erdwärmesonden und PVT-Anlagen auf den Dächern

Um diese ehrgeizigen Ziele zu erreichen, hat die ABG mit ihren Partnern ein anspruchsvolles Energiekonzept entwickelt. Die Anlagen zur Strom- und Wärme-gewinnung werden im so genannten 'Contracting-Modell' durch die Mainova AG gebaut und betrieben.

Um das Quartier nachhaltig und klimaneutral mit Wärme zu versorgen, ist der Einsatz von Geothermie in großem Maßstab vorgesehen. 160 Erdwärmesonden

werden dafür 120 Meter tief in die Erde getrieben. Die 54 Wohnhäuser sollen an ein intelligentes „Wärmenetz 4.0“ angeschlossen und über drei Heizzentralen versorgt werden. In diesen Heizzentralen mit gleichem Aufbau, jedoch unterschiedlicher Dimensionierung, arbeiten sehr große Wärmepumpen mit Leistungen von 300 kW, 250 kW und 215 kW. Nur die drei Gebäude, in denen die Heizzentralen liegen, werden an das Gasnetz angeschlossen. Für die Spitzenlast und als Reserve werden hier Blockheizkraftwerke und Gasbrennwertkessel vorgehalten. Für die Wärmeversorgung wird auch Sonnenenergie genutzt. Dafür werden auf einigen Hausdächern photovoltaisch-thermische Anlagen (PVT) installiert, mit denen thermische und elektrische Energie gewonnen wird.

Strom wird in dem Quartier mit Photovoltaik-Anlagen gewonnen, die vor allem auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser installiert werden. Mit dieser Energie werden die Wärmepumpen betrieben

und die Batteriespeicher geladen. Der Überschuss wird als Quartiersstrom in das Netz abgegeben. Zusätzlich benötigter Strom kommt aus dem öffentlichen Netz.

40 % der Versorgungsleistung für Elektromobilität reserviert

Ein wichtiges Element für das klimaneutrale Quartier Hilgenfeld ist der Bereich der Mobilität. Hier bleibt es natürlich den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern überlassen, ob und welche Art von Fahrzeugen sie nutzen wollen. Die Planung sieht vor, dass alle Pkw-Stellplätze mit Ladeinfrastruktur ausgestattet werden können. Rund 40 Prozent der gesamten Versorgungsleistung des Quartiers sind für die Elektromobilität reserviert. Wer auf ein eigenes Auto verzichten will, soll schnell und einfach auch elektrisch betriebene Carsharing-Fahrzeuge nutzen können. Mit der S-Bahn-Station Frankfurter Berg besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV.





LURGI-AREAL



1.100 WOHNUNGEN AUF DEM LURGI-AREAL GEPLANT

ABG entwickelt das 85.000 Quadratmeter große Grundstück gemeinsam mit dem Partner gsp Städtebau

Als das Lurgi-Haus 1987 eingeweiht wurde, war es mit 87.000 Quadratmetern Bürofläche einmal die größte Gewerbeimmobilie Europas. In dem riesigen Gebäudekomplex an der Lurgiallee 5 am Rande des heutigen Mertonviertels waren einst die Gesellschaften der Lurgi GmbH, einer Tochter der Metallgesellschaft, untergebracht. Zuletzt stand das im Volksmund „Krake“ genannte markante Gebäude mit sieben Flügeln, das in den vergangenen Jahren mehrmals den Besitzer gewechselt hat, zum größten Teil leer. Im Januar 2021 hat die ABG FRANKFURT HOLDING das Areal in einem Bieterverfahren zusammen mit einer Tochtergesellschaft des Berliner Projektentwicklers gsp Städtebau erworben. Gemeinsam wird man dort ein neues Wohnquartier mit Infrastruktur für den Stadtteil entwickeln. Mit gsp arbeitet die ABG bereits beim Projekt Güterplatz in der Innenstadt zusammen.

„Das Gebäude ist heute nicht mehr vermietbar, weil es aus einer anderen Zeit stammt“, sagt ABG-Geschäftsführer Frank Junker, „das kann man daran erkennen, wie Sie das Gebäude betreten: Es gibt eine riesige Eingangshalle, riesige Verkehrsflächen, das müssen Sie alles bezahlen und bewirtschaften, ohne dass es einen Nutzen bringt.“ Heute würde man so nicht mehr bauen. Zuletzt waren noch die Finanzagentur der Bundesrepublik, die ABG Tochtergesellschaft Merton Wohnprojekt GmbH und die DLRG Mieter in dem Gebäude.



Lurgi-Areal
Frankfurt am Main - Mertonviertel

Eine „Pinselsanierung“ oder ein Umbau sind für die ABG deshalb keine Optionen. Das Gebäude wird komplett abgerissen, um so Platz für Neues zu schaffen. „Es wird dort ein gemischtes, durchgrüntes Quartier geben, mit Flächen für Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit“, sagt Junker. Geplant sind bis zu 1.100 Wohnungen. Die ABG wird geförderte und preisfreie Mietwohnungen in bis zu sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern bauen, der Partner gsp plant den Bau von Eigentumswohnungen. Außerdem sollen mindestens eine Schule, mehrere Kindertagesstätten und Flächen für den Einzelhandel entstehen. „Der Schwerpunkt liegt natürlich auf dem Wohnen und da auch wieder auf gefördertem Wohnungsbau und preisfreiem Wohnungsbau in einer sozialverträglichen Mischung.“ Das neue Quartier soll aber auch zur Weiterentwicklung des Mertonviertels beitragen, indem die ABG bereits großflächig mit ihrer Tochtergesellschaft Merton Wohnprojekt GmbH tätig war. Was dem Quartier noch fehlt, ist „Urbanität, zum Beispiel in Form von Einzelhandel“, so Junker. In diesem Sinne will die ABG im Norden der Stadt auch ein Stück Stadtentwicklung und Stadtreparatur leisten.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist das Areal zwischen Lurgiallee, Olof-Palme-Straße und Marie-Curie-Straße bereits gut erschlossen. Wie das Quartier einmal genau aussehen wird, soll ein städtebaulicher Wettbewerb zeigen, der demnächst ausgeschrieben wird. Das Investitionsvolumen bei diesem Projekt schätzt der ABG-Geschäftsführer auf insgesamt rund eine halbe Milliarde Euro. 2024 könnten die Bauarbeiten beginnen.



ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

51	Lagebericht 2020
60	Bilanz zum 31. Dezember 2020
62	Gewinn- und Verlustrechnung 2020
63	Anhang 2020
80	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
83	Bericht des Aufsichtsrates 2020



Herriotstraße
Frankfurt am Main - Niederrad

LAGEBERICHT 2020

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland deutlich gesunken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2020 war nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 4,9 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung betraf fast alle Wirtschaftsbereiche, lediglich im Baugewerbe war ein Anstieg der Bruttowertschöpfung um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, was insbesondere auf eine weitere Expansion im Wohnungsbau zurückzuführen ist.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor expansiv ausgerichtet. Die EZB hat aufgrund der Corona-Krise ein zusätzliches Programm zum Ankauf von Wertpapieren des privaten und öffentlichen Sektors aufgelegt. Die Geschäftsbanken werden mit günstigen Langfristkrediten versorgt, der Leitzins liegt bei 0,0 %, der Einlagezinssatz liegt seit September 2019 unverändert bei -0,5 %, Ein Ende der Niedrigzinspolitik dürfte zurzeit nicht zu erwarten sein, da die Inflationsrate niedrig ist und das wirtschaftliche Wachstum infolge der Corona-Krise im Euroraum gering ist.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von rd. 11,1 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Im Vorjahresvergleich sank die Wirtschaftsleistung hier um 0,5 %, während in anderen Wirtschaftsbereichen deutlich höhere Rückgänge bis zu 11,3 % zu verzeichnen waren. Die unterdurchschnittliche Veränderungsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2020 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 335 Mrd. EUR.

Nach ersten Schätzungen des DIW dürfte das Bauvolumen trotz Corona-Krise im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf rd. 444 Mrd. EUR gestiegen sein. Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,1 Mrd. EUR (+ 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. EUR entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand, davor 75,6 Mrd. bzw. 167,7 Mrd. EUR. Der öffentliche Bau legte um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,7 bzw. 125,6 Mrd. EUR).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen in

Höhe von rund 457 Mrd. EUR gerechnet, 2022 mit 480 Mrd. EUR. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 % bzw. knapp 3,0 % in diesem und im nächsten Jahr, während im Wirtschaftsbau aufgrund der Corona-Krise mit einer verhaltenen Investitionstätigkeit gerechnet wird.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen. Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse, wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

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

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2020 rd. 368.400 Wohnungen genehmigt, was einen Anstieg gegenüber 2019 um rd. 8.000 Wohnungen oder rd. +2,2 % ergibt. Die Zahl der Genehmigungen liegt damit weiter auf hohem Niveau, die Corona-Krise hat nicht zu Rückgängen geführt. In neu zu errichtenden Wohngebäuden ergab sich ein Zuwachs in Höhe von 2,9 % bzw. rd. 9.000 Wohnungen. Der Anstieg ist insbesondere auf die Zunahme von Baugenehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern zurückzuführen (+ 20,5 % bzw. rd. 4.400 Wohnungen). Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern ergaben sich etwas geringere Zuwächse (+ 2,4 % bzw. + 0,4 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 300.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau / 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Ka-

pazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Weiterhin gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen voraussichtlich erst Mitte 2021 vor. Für 2020 wird mit über 300.000 Baufertigstellungen gerechnet. In den letzten Jahren war hier eine steigende Tendenz zu verzeichnen (2019 = 293.000 / 2018 = 287.350 / 2017 = 284.800). Fehlende Kapazitäten bremsen allerdings den weiteren Anstieg der Fertigstellungen. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Ende 2019 warteten rd. 740.000 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 aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung, gestiegenen Sterbefallzahl und weniger Geburten erstmals seit 2011 nicht zugenommen und bleibt bei 83,2 Mio. Menschen. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. Hier hat sich vermutlich die Corona-Pandemie mit Reisebeschränkungen und den wirtschaftlichen Folgen dämpfend auf die Bevölkerungswanderungen ausgewirkt.

Die Zahl der Migranten betrug zum Jahresende 2020 11,4 Mio., ein Anstieg um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr. Dieser Zuwachs entspricht der geringsten Wachstumsrate in den letzten zehn Jahren. Wesentliche Ursachen dürften auch hier die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit zeitweise geschlossenen Ausländerbehörden und erschwerten Bedingungen für die Ein- und Ausreise sein.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 30.06.2020 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 758.917 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einer Zunahme von 343 Personen innerhalb der ersten sechs Monate. Damit fällt der Zuwachs allerdings deutlich geringer aus als in den Vorjahren, offenbar aufgrund geringerer Mobilität der Menschen infolge der Corona-Pandemie (weniger Arbeitsplatzwechsel und geschlossene Grenzen). Der Migrantenanteil beträgt rund 30 % und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverän-

dert. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main hat sich in den letzten zehn Jahren (bis Ende 2019) um 11,4 % erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, rund 53 % der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte. Die Zahl der Haushalte ist seit 2017 leicht rückläufig. Der Rückgang betrifft vor allem die Einpersonenhaushalte, während der Anteil an Familien mit Kindern in den letzten Jahren kontinuierlich zunahm.

Wie sich die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren darstellt - auch unter Berücksichtigung des Brexits - 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 2021 bis 2025 von rund € 1,5 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 gewerbliche Immobilienbereich in Frankfurt am Main noch durch Angebotsüberhänge geprägt, die aber gegenüber dem Vorjahr weiter abgebaut werden konnten. Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs ohnehin nicht allzu stark abhängig.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 24.179 Wohnungen (davon 5.256 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.590.378 m², 305 gewerbliche und 503 sonstige Objekte, 16 soziale Einrichtungen sowie 7.559 Garagen und Kfz-Stellplätze. Darüber hinaus betreute die ABG auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen den Liegenschaftsbestand der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH, der ABG Riedberg GmbH & Co. KG, und der Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad GmbH & Co. KG mit insgesamt 8.437 Wohnungen, 2.270 Garagen und Abstellplätzen, 49 gewerblich genutzten Objekten sowie sechs sozialen Einrichtungen. Weiterhin steuert die ABG auf der Grundlage von Beherrschungsverträgen und seit dem 1. Januar 2020 auch auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen das gesamte Geschäft der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft und der WOHNHEIM GmbH mit deren Immobilienbestand von insgesamt 20.947 Wohnungen, 491 Gewerbeobjekten, 69 sozialen Einrichtungen sowie 7.011 Garagen und Kfz-Stellplätzen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 364 Neubauwohnungen fertiggestellt. Demgegenüber wurden ein Einfamilienreihenhaus und ein gewerblich genutztes Objekt veräußert. Zum 31. Dezember 2020 sind darüber hinaus 67 Wohnungen durch die zum 31. Dezember 2020 erfolgte Anwachsung der ABG Poststraße GmbH & Co. KG in den Bestand der ABG übernommen worden, die bisher schon auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages betreut wurden.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2020 auf 1.214 - dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,0 % (Vorjahr 4,9 %).

Am 31. Dezember 2020 standen 447 Wohnungen mit 33.176 m² leer, davon 336 Wohnungen vermietungsbedingt und 111 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr 0,9 %) und einer technischen Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr 0,3 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet stiegen die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 4.258 im Vorjahr

auf T€ 4.343 im Geschäftsjahr 2020. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 2,5 % auf Vorjahresniveau geblieben.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 481 (Vorjahr T€ 676). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um T€ 5 auf T€ 808 nur geringfügig erhöht.

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

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 55,4 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

	Anzahl Wohnungen
Herriotstr. / Stadtteil Niederrad	227
Starenweg / Sulzbach (Taunus)	58
Mart-Stam-Str./Ilse-Bing-Str./Leberecht-Migge-Anlage / Stadtteil Kalbach-Riedberg	36
Palleskestr. / Stadtteil Höchst	25
Cézanneweg / Stadtteil Kalbach-Riedberg	18
	364

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. 4.000 Neubauwohnungen geplant, mit einem Anteil von mehr als 40 % öffentlich gefördert.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.775.809	84,5	1.669.124	84,9
Umlaufvermögen	322.531	15,3	292.578	14,9
Rechnungsabgrenzungsposten	4.027	0,2	4.057	0,2
	2.102.367	100,0	1.965.759	100,0

Bei der Veränderung gegenüber dem Vorjahresstichtag ist auch zu berücksichtigen, dass die ABG zum 31. Dezember 2020 die Vermögensgegenstände und Schulden der ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, durch Anwachsung übernommen hat. Die bilanziellen Auswirkungen sind im Anhang (Bestandteil des Jahresabschlusses) ausführlich erläutert.

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 988,9 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 74,5 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 2,1 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 47,0 % (Vorjahr 46,5 %).

Das Anlagevermögen ist zu 56,1 % (Vorjahr 55,3 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 99,4 % (Vorjahr 97,9 %).

4. FINANZLAGE

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	82.829	49.183
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33.699	31.327
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	4.594	38
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	908	8.987
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.367	-3.916
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.637	-11.979
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-882	-569
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	15.194	12.976
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-30.326	-228
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-27.775	-31.573
Ertragsteueraufwand	19.813	23.246
Ertragsteuerzahlungen	-31.390	-34.825
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	71.394	42.667
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	959	1.099
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-153.183	-112.032
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-240	-478
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	25.803	60.620
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.122	-49.946
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	-70.000	0
Erhaltene Zinsen	1.252	1.785
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	62.734	82.473
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	-1.160	-1.093
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-137.957	-17.572
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.317	-8.317
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	82.568	37.573
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-29.850	-22.750
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	-2.858	-21.094
Erhaltene Zuschüsse	7.890	2.111
Gezahlte Zinsen (-)	-16.015	-14.396
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	33.307	-26.984
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-33.256	-1.889
Finanzmittelbestand am 1. Januar	157.631	159.517
Durch Anwachsung übernommener Finanzmittelbestand	0	3
Finanzmittelbestand am 31. Dezember ¹⁾	124.375	157.631

¹⁾ In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 25,9 Mio.; Vorjahr: € 61,8 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 98,5 Mio.; Vorjahr: € 95,9 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war im Jahr 2020 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 12. August 2020 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

5. ERTRAGSLAGE

Die Gesamtleistung stieg insgesamt um € 11,7 Mio. auf € 260,8 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 86,3 % des Gesamtbetrages entfallen, erhöhte sich die Gesamtleistung um € 0,4 Mio. auf € 225,2 Mio. Der Anstieg resultiert insbesondere aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung. Während die Erlöse aus der kurzfristigen Vermietung der Saalbauten aufgrund der pandemiebedingten Beschränkungen um rd. € 6,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr sanken, konnten im Jahresvergleich dennoch insbesondere aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten, durch anwachungsbedingte Veränderungen im Bestand sowie durch gestiegene Erträge aus abgerechneten Mietnebenkosten insgesamt um € 2,9 Mio. höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt werden. Die Bestandsveränderungen im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten verringerten sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um € 2,5 Mio.

Die Gesamtleistung im Bereich der Baurägerstätigkeit sank gegenüber dem Vorjahr um € 1,3 Mio. auf € 2,8 Mio. Zurzeit befinden sich zwei Baurägermaßnahmen in Vorbereitung, drei Projekte konnten im Geschäftsjahr 2020 an die Erwerber (teil-)übergeben werden.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) stieg die Gesamtleistung um € 12,7 Mio. auf € 32,9 Mio. Der deutliche Anstieg resultiert insbesondere aus der zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 erfolgten Übernahme der Geschäftsbesorgung für die Frankfurter Aufbau AG und für die WOHNHEIM GmbH sowie durch sonstige Erlöse im Zusammenhang mit einem Baurägerprojekt.

Nach Abzug der insgesamt gestiegenen Aufwendungen und unter Berücksichtigung der gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge wurde ein Betriebsergebnis von € 59,7 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 5,8 Mio. verbessert hat. Im Betriebsergebnis ist der Buchverlust aus der Anwachsung der ABG Poststraße GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2020 in Höhe von € 1,2 Mio. enthalten (Buchverlust aus Anwachsung im Vorjahr: € 9,2 Mio.). Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte hätte sich ein um rd. € 2,2 Mio. geringeres Betriebsergebnis ergeben, was im Wesentlichen auf die pandemiebedingten Erlösrückgänge aus der Vermietung der Saalbauten sowie auf höhere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 24,1 Mio. auf € 42,9 Mio. erhöht. Der Anstieg resultiert

aus um € 30,1 Mio. höheren Erträgen aus Beteiligungen (Gewinnausschüttungen der Hellerhof GmbH und der MIBAU GmbH). Die Erträge aus Gewinnabführung fielen dagegen aufgrund der Corona-Krise um € 5,0 Mio. niedriger aus. Hier wirken sich insbesondere Umsatzrückgänge in den Parkhäusern der Frankfurter Aufbau AG aus. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich aufgrund des gestiegenen Finanzierungsvolumens infolge der Investitionstätigkeit um € 1,5 Mio.

Insgesamt stieg das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr um € 29,9 Mio. Nach Abzug der um € 3,4 Mio. geringeren Ertragsteuerbelastung erhöhte sich der Jahresüberschuss insbesondere aufgrund der höheren Erträge aus Beteiligungen um € 33,6 Mio auf € 82,8 Mio. Im Vergleich zur Prognose (€ 78,8 Mio.), bei der die höheren Beteiligungserträge bereits berücksichtigt waren, haben sich trotz geringerer Erträge aus Gewinnabführungen und gesunkener Erlöse aus der Vermietung der Saalbauten insbesondere höhere Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, höhere sonstige betriebliche Erträge und geringere Abschreibungen auf Sachanlagen per Saldo positiv ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 5,4 % auf 8,4 % verbessert.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 82.846.227,72 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 74.500.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 29.387,72 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden. In den letzten Jahren wurden von der Gesellschaft bereits über 3.000 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2020 ist gegenüber dem Vorjahr um 14 auf 301 gestiegen. Am 31. Dezember 2020 waren 302 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr 289). In Ausbildung befinden sich zurzeit 17 Mitarbeiter/innen.

7. GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

Die ABG ist als mitbestimmungspflichtiges Unternehmen verpflichtet, Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichts-

rat, 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 unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 0 % festgelegt, mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020, da die derzeitigen Geschäftsführer bis 2021 bestellt sind. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2020 52,4 %. Die Festlegung neuer Zielgrößen für die Geschäftsführung erfolgt in der Sommer-Sitzung 2021 des Aufsichtsrates.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung bleibt es bei einer Zielgröße für den Frauenanteil von 20 %, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der festgelegten Erreichungsfrist (31. Dezember 2020) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2020 21 Personen, davon neun Frauen (entspricht 43 %). Die festgelegte Zielgröße von 40 % wurde daher erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 40 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2021.

III. AUSBLICK

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2021 auf € 57,6 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren sind Instandhaltungsaufwendungen auf annähernd gleichem Niveau geplant.

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2021 bis 2025 sehen insgesamt Jahresüberschüsse ohne Sondereffekte auf dem Niveau von rd. € 50 Mio. bis € 55 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen wesentlich beitragen.

Durch die Corona-Krise werden sich im Geschäftsjahr 2021 weiterhin negative Auswirkungen auf die Finanz-

und Ertragslage ergeben. Insbesondere bei der Vermietung der Saalbauten sowie dem Betrieb der Parkhäuser sind wiederum bedeutende Umsatzeinbußen zu erwarten. Dies führt zu geringeren Umsatzerlösen und Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen, wobei sich bereits jetzt abzeichnet, dass das geplante Jahresergebnis 2021 bei Fortdauer der Corona-Krise voraussichtlich nicht erreicht wird, obwohl hier bereits vorsichtige Annahmen zur Auslastung der Saalbauten und Parkhäuser getroffen wurden. Ferner können auch Mietstundungen und höhere Mietausfälle zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Das gesamte Ausmaß der Krise ist zurzeit immer noch nicht absehbar. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts im Wohnungsbereich nicht zu erwarten.

IV. 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 Planerfolgsrech-

nungen detaillierte Investitions-, Instandhaltungs-, Liquiditäts- und Personalplanungen aufgestellt.

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

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

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 805,0 Mio. entfallen € 360,1 Mio. auf Kredite, die durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wurden. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden u.a. auch KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand. Das Zinsrisiko wird für die folgenden Geschäftsjahre (bis 2026) als gering eingeschätzt, da nur im Geschäftsjahr 2021 Darlehensprolongationen mit Restvaluten in Höhe von € 50,5 Mio. anstehen. Die Zinssätze dieser Darlehen liegen aber weit über dem heutigen bzw. zu erwartenden Niveau.

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 Nachfra-

ge 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 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 2021 bis 2025 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 2021

ABG FRANKFURT HOLDING

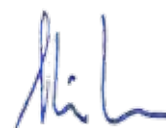
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker

(Vorsitzender)



Hübner

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	766.080,29	916.129,88
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.179.168.493,03	1.093.188.136,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.069.251,84	63.342.138,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.507.700,02	17.557.745,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.981.658,00	2.209.918,00
6. Technische Anlagen	3.491.211,00	3.755.793,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.049.065,03	2.831.579,03
8. Anlagen im Bau	260.603.262,88	216.977.445,57
9. Bauvorbereitungskosten	4.215.899,19	4.969.457,71
10. Geleistete Anzahlungen	3.470.541,01	42.942,82
	1.536.907.332,39	1.405.225.407,79
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	190.203.494,15	190.736.281,48
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	36.026.463,88	60.255.016,00
3. Beteiligungen	2.600.853,56	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.209.100,00	9.288.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	95.373,73	101.955,54
	238.135.285,32	262.982.106,58
	1.775.808.698,00	1.669.123.644,25
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	129.019,45	16.213.421,92
2. Unfertige Leistungen	43.515.241,88	42.717.045,32
3. Andere Vorräte	541,89	4.806,34
	43.644.803,22	58.935.273,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	807.560,97	803.039,69
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.874.907,51	1.739.983,22
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.206.196,15	2.023.086,02
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36.415.576,37	41.272.305,16
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	571.962,31	11.570,00
6. Forderungen gegen Gesellschafter	99.156.324,37	97.494.924,07
7. Sonstige Vermögensgegenstände	106.978.734,59	28.520.421,39
	253.011.262,27	171.865.329,55
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	25.874.664,13	61.777.515,19
	322.530.729,62	292.578.118,32
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.027.441,02	4.057.236,29
	2.102.366.868,64	1.965.758.998,86
TREUHANDVERMÖGEN	29.086.702,78	27.852.836,63

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
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	743.313.863,49	702.413.863,49
	765.495.486,64	724.595.486,64
IV. Bilanzgewinn	82.846.227,72	49.233.752,38
	988.890.213,67	914.377.738,33
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	7.616.883,00	7.838.354,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.938.196,00	14.330.886,00
2. Steuerrückstellungen	3.972.084,00	8.021.648,60
3. Sonstige Rückstellungen	35.710.628,94	30.276.673,99
	53.620.908,94	52.629.208,59
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	444.783.681,34	390.103.441,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	360.209.576,19	351.679.136,04
3. Erhaltene Anzahlungen	48.097.563,55	55.627.399,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.442.971,66	3.247.303,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.307.317,06	35.551.959,42
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.586.720,26	139.492.773,43
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.852,00	33.980,06
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	250.349,09
9. Sonstige Verbindlichkeiten	4.902.865,97	4.095.232,30
	1.040.353.548,03	980.081.574,94
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	11.885.315,00	10.832.123,00
	2.102.366.868,64	1.965.758.998,86
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	29.086.702,78	27.852.836,63

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	224.540.364,04	221.665.428,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	18.842.387,25	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	31.044,70	30.395,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.575.601,40	19.813.302,38
	275.989.397,39	241.509.126,54
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-15.446.863,90	7.237.418,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	271.217,57	346.011,36
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.515.335,46	9.204.709,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	116.164.243,86	109.484.528,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.284.286,35	4.684.959,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.229.696,13	8.223.778,65
	126.678.226,34	122.393.266,69
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	18.618.043,71	17.530.542,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.898.607,77	5.768.595,11
	24.516.651,48	23.299.137,53
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.699.211,98	31.327.308,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.750.469,00	27.381.315,34
9. Erträge aus Beteiligungen	30.325.600,70	228.106,23
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	27.774.756,93	32.733.672,21
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	551.143,44	1.408.197,50
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	645.265,23	432.400,92
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	1.160.468,38
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.390.217,53	14.816.599,54
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19.812.813,79	23.246.479,02
16. Ergebnis nach Steuern	82.778.262,70	49.475.068,52
17. Sonstige Steuern	-51.052,64	292.228,45
18. Jahresüberschuss	82.829.315,34	49.182.840,07
19. Gewinnvortrag	16.912,38	50.912,31
20. Bilanzgewinn	82.846.227,72	49.233.752,38

ANHANG 2020

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 2020 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 15 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert worden ist.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

Zum 31. Dezember 2020 ist die die ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, infolge des Ausscheidens der Komplementärin auf die einzig verbliebene Kommanditistin ABG angewachsen. Die ABG hat dabei die Buchwerte der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden fortgeführt. Die bilanziellen Auswirkungen der Anwachsung sind unter Abschnitt III. dargestellt. Durch die Anwachsung entstand ein Buchverlust in Höhe von T€ 1.232, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist.

II. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND AUSWEISMETHODEN

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

2. BILANZIERUNG UND BEWERTUNG DER AKTIVPOSTEN

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

Das **gesamte Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Als Herstellungskosten wurden außer Fremdkosten auch Eigenleistungen aktiviert. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

Die **unfertigen Leistungen** sind in Höhe der noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebs-

kosten angesetzt. Diese sind zu Anschaffungskosten bewertet. Ausfälle aufgrund von Leerständen sind berücksichtigt.

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

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

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

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

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

3. BILANZIERUNG UND BEWERTUNG DER PASSIVPOSTEN

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

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

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2020 nicht anzusetzen. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,30 %. 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 2020 T€ 1.074.

Zur Gewährung einer **betrieblichen Altersversorgung** sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2020 T€ 15.563. 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 nachfolgende Übersicht enthält die anwachungsbedingten Änderungen bei den einzelnen Posten des Anlagenspiegels:

	Zugänge €	Abgänge €
Historische Anschaffungskosten		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.169.760,73	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	2.054.666,38
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	1.110.577,98
	14.169.760,73	3.165.244,36
Kumulierte Abschreibungen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.558.428,14	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
	1.558.428,14	0,00
	31.12.2020	
	€	
Buchwerte		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.611.332,59	
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	-2.054.666,38	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-1.110.577,98	
	9.446.088,23	



Starenweg - Sulzbach

Entwicklung des Anlagevermögens

Historische Anschaffungskosten

	Stand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	9.803.967,64	240.413,07	63.920,27	0,00	9.980.460,44
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.625.219.960,51	24.490.705,34	155.611,41	91.065.956,09	1.740.621.010,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	200.713.200,27	73.916,77	11.639,53	0,00	200.775.477,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.460.094,75	2.949.954,17	0,00	0,00	23.410.048,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	350.250,39	0,00	0,00	0,00	350.250,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.033.469,32	0,00	0,00	0,00	9.033.469,32
6. Technische Anlagen	9.535.983,00	63.022,38	212.204,39	0,00	9.386.800,99
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.799.045,20	1.683.049,33	870.342,91	0,00	21.611.751,62
8. Anlagen im Bau	216.977.445,57	131.445.022,43	0,00	-87.819.205,12	260.603.262,88
9. Bauvorbereitungskosten	4.969.457,71	2.492.466,61	0,00	-3.246.025,13	4.215.899,19
10. Geleistete Anzahlungen	42.942,82	3.428.324,03	0,00	-725,84	3.470.541,01
	2.108.101.849,54	166.626.461,06	1.249.798,24	0,00	2.273.478.512,36
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	191.036.281,48	1.521.879,05	2.054.666,38	0,00	190.503.494,15
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	60.255.016,00	2.600.000,00	26.828.552,12	0,00	36.026.463,88
3. Beteiligungen	2.600.853,56	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	9.288.000,00	0,00	78.900,00	0,00	9.209.100,00
5. Sonstige Ausleihungen	101.955,54	0,00	6.581,81	0,00	95.373,73
	263.282.106,58	4.121.879,05	28.968.700,31	0,00	238.435.285,32
	2.381.187.923,76	170.988.753,18	30.282.418,82	0,00	2.521.894.258,12

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
8.887.837,76	390.462,66	63.920,27	0,00	9.214.380,15	766.080,29	916.129,88
532.031.823,93	29.519.274,98	98.581,41	0,00	561.452.517,50	1.179.168.493,03	1.093.188.136,58
137.371.061,43	3.346.803,77	11.639,53	0,00	140.706.225,67	60.069.251,84	63.342.138,84
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	20.507.700,02	17.557.745,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.250,39	350.250,39
6.823.551,32	228.260,00	0,00	0,00	7.051.811,32	1.981.658,00	2.209.918,00
5.780.190,00	327.604,38	212.204,39	0,00	5.895.589,99	3.491.211,00	3.755.793,00
17.967.466,17	1.445.234,33	850.013,91	0,00	18.562.686,59	3.049.065,03	2.831.579,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.603.262,88	216.977.445,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.215.899,19	4.969.457,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.470.541,01	42.942,82
702.876.441,75	34.867.177,46	1.172.439,24	0,00	736.571.179,97	1.536.907.332,39	1.405.225.407,79
300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	190.203.494,15	190.736.281,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.026.463,88	60.255.016,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56	2.600.853,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.209.100,00	9.288.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.373,73	101.955,54
300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	238.135.285,32	262.982.106,58
712.064.279,51	35.257.640,12	1.236.359,51	0,00	746.085.560,12	1.775.808.698,00	1.669.123.644,25

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

Name und Sitz	Kapitalanteil zum 31.12.2020 %	Eigenkapital zum 31.12.2020 T€	Ergebnis 2020 T€	Anteilseigner
Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	86,83	91.828	10.431	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main ¹⁾	96,80	105.545	27.313	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	92,09	23.833	3.200	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	98,81	126.434	10.068	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	4	-6	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	3	-6	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	27	-1	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	10	346	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-2.862	-330	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	89,00	-311	-140	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	14	-2	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ¹⁾	100,00	25	462	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ²⁾	100,00	26	-430	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	4.000	736	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	25	5	FAAG
Beteiligungen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	447	86	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden ⁴⁾	33,33	774	342	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	708	-219	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH, Wiesbaden ⁴⁾	50,00	-7	-12	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	1.062	-432	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	19	-1	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	-49	-2	FAAG
Garagen-Bau- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ⁴⁾	40,00	6.141	21	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 31.12.2019; Ergebnis 2019

UMLAUFVERMÖGEN

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 43.645 (Vorjahr T€ 58.935) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 43.515 (Vorjahr T€ 42.717) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 129 (Vorjahr T€ 16.213). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 1 (Vorjahr T€ 5) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 1.254 (Vorjahr T€ 1.231) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von

T€ 33.157 (Vorjahr T€ 37.790), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 979 (Vorjahr T€ 823), Forderungen aus Zinsansprüchen in Höhe von T€ 111 (Vorjahr T€ 54) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von T€ 915 (Vorjahr T€ 1.375).

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€ 98.500 (Vorjahr T€ 95.853) 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 kurzfristige Gewährung eines Darlehens (T€ 70.000; Vorjahr T€ 0), Forderungen aus geleisteten Sicherheiten an Lieferanten (T€ 15.205; Vorjahr T€ 15.205), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 8.308; Vorjahr T€ 1.310) sowie Forderungen aus gewährten Zuschüssen (T€ 7.992; Vorjahr T€ 10.011) für fertiggestellte Baumaßnahmen.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.635	1.653
Mietvorauszahlungen	1.651	1.740
Sonstige	741	664
	4.027	4.057

EIGENKAPITAL

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

Gesellschafter	€
Stadt Frankfurt am Main	102.530.260,00
AXA Konzern AG, Köln	1.970,00
	102.532.230,00

RÜCKLAGENSPIEGEL

	Stand 01.01.2020 T€	Umgliederung (+ und -) T€	Einstellung (+) Entnahme (-) T€	Stand 31.12.2020 T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	702.414	0	40.900	743.314
	762.612	0	40.900	803.512

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer insbesondere für die Geschäftsjahre 2019 und 2020.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Ausstehende Rechnungen	31.532	25.820
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	2.880	3.069
Gewährleistungen	660	612
Übrige	639	776
	35.711	30.277

VERBINDLICHKEITEN

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt €
	≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.054.772,17 (25.772.403,91)	417.728.909,17 (364.331.037,62)	322.505.999,13 (277.066.274,27)	444.783.681,34 (390.103.441,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.026.981,75 (4.908.250,63)	350.182.594,44 (346.770.885,41)	320.116.791,96 (317.243.779,93)	360.209.576,19 (351.679.136,04)
Erhaltene Anzahlungen	48.097.563,55 (55.627.399,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	48.097.563,55 (55.627.399,77)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.442.971,66 (3.247.303,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.442.971,66 (3.247.303,30)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.307.317,06 (35.551.959,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	38.307.317,06 (35.551.959,42)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.586.720,26 (139.492.773,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	140.586.720,26 (139.492.773,43)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.852,00 (33.980,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	22.852,00 (33.980,06)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (250.349,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (250.349,09)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.902.865,97 (4.095.232,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.902.865,97 (4.095.232,30)
	272.442.044,42 (268.979.651,91)	767.911.503,61 (711.101.923,03)	642.622.791,09 (594.310.054,20)	1.040.353.548,03 (980.081.574,94)

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 444.558.927,73 (Vorjahr € 389.888.894,02) durch Grundpfandrechte gesichert. Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 156.942.731,74 (Vorjahr € 148.412.285,03) durch Grundpfandrechte gesichert und betreffen in Höhe von T€ 155.852 (Vorjahr T€ 147.277) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 48.095; Vorjahr T€ 46.764) sowie Anzahlungen aus Bauträgermaßnahmen (T€ 3; Vorjahr T€ 8.864). Von den Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten entfallen T€ 395 (Vorjahr T€ 336) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main in Höhe von T€ 249 (Vorjahr T€ 257), die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 238 (Vorjahr T€ 70).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings (T€ 126.247; Vorjahr T€ 127.458) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 15.320; Vorjahr T€ 10.875). Im Vorjahr waren auch Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAAL-BAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 1.160) enthalten.

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

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.513.250,92 (Vorjahr € 879.668,20) enthalten.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden insbesondere die Erlösabgrenzungen für im Voraus erhaltene Erbpachtzinsen, Belegungsrechte, Mietzuschüsse und Mieten ausgewiesen.



Palleskestraße

Durch die **Anwachsung** der ABG Poststraße GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2020 ergaben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Auswirkungen bei einzelnen Posten der Bilanz:

AKTIVA

	31.12.2020 vor Anwachsung	Anwachsung	31.12.2020
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.166.557.160,44	12.611.332,59	1.179.168.493,03
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	192.258.160,53	-2.054.666,38	190.203.494,15
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	37.137.041,86	-1.110.577,98	36.026.463,88
SUMME ANWACHSUNG ANLAGEVERMÖGEN		9.446.088,23	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
2. Unfertige Leistungen	43.354.583,89	160.657,99	43.515.241,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	804.361,09	3.199,88	807.560,97
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36.945.115,27	-529.538,90	36.415.576,37
7. Sonstige Vermögensgegenstände	106.596.502,41	382.232,18	106.978.734,59
SUMME ANWACHSUNG UMLAUFVERMÖGEN		16.551,15	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.985.923,02	41.518,00	4.027.441,02
SUMME ANWACHSUNG AKTIVA		9.504.157,38	

PASSIVA

C. RÜCKSTELLUNGEN			
3. Sonstige Rückstellungen	35.639.738,94	70.890,00	35.710.628,94
SUMME ANWACHSUNG RÜCKSTELLUNGEN		70.890,00	
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	438.896.661,14	5.887.020,20	444.783.681,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	355.602.614,35	4.606.961,84	360.209.576,19
3. Erhaltene Anzahlungen	47.938.822,35	158.741,20	48.097.563,55
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.431.411,11	11.560,55	3.442.971,66
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.295.934,82	11.382,24	38.307.317,06
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.597.563,95	-10.843,69	140.586.720,26
9. Sonstige Verbindlichkeiten	4.902.287,48	578,49	4.902.865,97
SUMME ANWACHSUNG VERBINDLICHKEITEN		10.665.400,83	
SUMME ANWACHSUNG PASSIVA		10.736.290,83	

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die ausschließlich im Inland erzielten **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt auf:

	2020		2019	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	171.051	62	163.735	68
Vermietung Bürgerhäuser	9.502	3	15.480	7
Umlagen	43.226	16	41.514	17
Übrige Erlöse	761	0	936	0
	224.540	81	221.665	92
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	18.842	7	0	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	31	0	30	0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.576	12	19.814	8
	275.989	100	241.509	100

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

	2020	2019
	T€	T€
Bestandsveränderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-16.084	4.071
Bestandsveränderung Betriebskosten	637	3.166
	-15.447	7.237

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 902 (Vorjahr T€ 755) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 1.216 (Vorjahr T€ 1.643) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 3.985 (Vorjahr T€ 1.996) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen und T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

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

	2020	2019
	T€	T€
Betriebskosten	49.099	50.024
Instandhaltungskosten	55.435	47.876
Andere Aufwendungen	11.630	11.585
	116.164	109.485

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 1.064 (Vorjahr T€ 871) sowie Pachtaufwendungen von T€ 9.727 (Vorjahr T€ 9.765) enthalten.

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 2.578.786,59 (Vorjahr T€ 2.597) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 637 (Vorjahr T€ 970) sowie den Buchverlust aus der Anwachsung der ABG Poststraße GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2020 in Höhe von insgesamt T€ 1.232.

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

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe € 545.943,70 (Vorjahr T€ 1.303).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen € 540.029,61 (Vorjahr T€ 54) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von insgesamt € 376.438,00 (Vorjahr T€ 425). Vom Gesamtbetrag entfallen € 41.336,87 (Vorjahr € 0,00) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 9.800 (Vorjahr T€ 11.519) und die Gewerbeertragsteuer von T€ 10.044 (Vorjahr T€ 11.728) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Erträge (saldiert) in Höhe von T€ 31 (Vorjahr T€ 0).

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

V. SONSTIGE ANGABEN

ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 301 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2020	2019
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	242	230
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	59	57
	301	287

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 vier verbundene Unternehmen sowie für ein Beteiligungsunternehmen wurden 4 (Vorjahr 6) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 305 (Vorjahr T€ 6.256) übernommen. Darüber hinaus bestehen Patronatserklärungen zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von insgesamt T€ 2.775. Hiervon sind T€ 1.384 durch Rückgriffsforderungen gesichert. Eine Inanspruchnahme ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen bzw. Zahlungen von den Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen vollumfänglich erbracht werden.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen p.a.	1.190
Verpflichtungen aus Mietverträgen p.a.	12.422
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	132.439
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücksverträgen und Darlehenszusagen	101.721

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

TREUHANDVERMÖGEN

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 29.087 (Vorjahr T€ 27.853) ausgewiesen.

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 608 (Vorjahr T€ 593).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2020 T€ 5.238 (Vorjahr T€ 5.615). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2020 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 379 (Vorjahr T€ 375) geleistet.

AUFSICHTSTRAT

Peter Feldmann, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender

Jan Schneider, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main
1. Stellvertretender Vorsitzender

Andrea Emmerich, kaufmännische Angestellte
2. Stellvertretende Vorsitzende

Karima Akil, kaufmännische Angestellte (ab 01.01.2020)

Peter Bachmann, kaufmännischer Angestellter (bis 30.09.2020)

Susanne Bachmann, kaufmännische Angestellte (ab 01.10.2020)

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

Berit Beierlein, Bauingenieurin

Mike Blanc, Programmierer

Prof. Dr. Daniela Birkenfeld, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Brigitte Feik, kaufmännische Angestellte

Elvira Häuser, kaufmännische Angestellte

Dr. Ina Hartwig, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Mike Josef, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Hans Peter Kemmer, kaufmännischer Angestellter

Dr. Nils Kößler, Ministerialbeamter, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Michael zu Löwenstein, Rechtsanwalt, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Bernhard Maier, Konzeptioner, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Stefan Majer, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Iris Marquardt, kaufmännische Angestellte

Elke Sautner, Angestellte, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Claus Tischer, Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2020 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vorjahr T€ 4).

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 82.846.227,72 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 74.500.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 29.387,72 auf neue Rechnung vorzutragen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 von besonderer Bedeutung sind.

Aufgrund der Corona-Krise werden sich negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 ergeben. Das gesamte Ausmaß der Auswirkungen ist zurzeit nicht abzuschätzen. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts – zumindest im Wohnungsbereich – nicht zu erwarten.

Frankfurt am Main, 31. März 2021

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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.

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 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 2. Juni 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer	ppa. Xandra Schulte
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich durch schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung und Lage der Gesellschaft unterrichten und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung berichten lassen.

In den Aufsichtsratssitzungen wurden, die die Gesellschaft betreffenden Angelegenheiten, die Geschäftsentwicklung sowie zustimmungsbedürftige Geschäfte erörtert und – soweit erforderlich – Beschlüsse gefasst. Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat in zwei ordentlichen Sitzungen getagt.

Dem Aufsichtsrat ist nicht bekannt, dass im Geschäftsjahr 2020 Interessenskonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach den Vorschriften des § 53 HGrG, die Prüfung der Bezüge der Geschäftsführung und der Prokuristen sowie die Prüfung der Einhaltung der „Richtlinie guter Unternehmensführung – Public Corporate Governance Kodex – für die Beteiligungen an privatrechtlichen Unternehmen der Stadt Frankfurt am Main“. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Prüfungsbericht sowie ergänzende Unterlagen rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 07.07.2021 erhalten und sich über die Ergebnisse der Prüfung informiert. Darüber hinaus haben die Vertreter der Prüfungsgesellschaft in der Sitzung über die Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat erklärt, dass er nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwände erhebt und den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2020 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 82.846.227,72 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.316.840,00 EUR vorzunehmen sowie 74.500.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 29.387,72 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Den Geschäftsführern wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 07.07.2021 Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 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 07.07.2021

Peter Feldmann
Oberbürgermeister
Vorsitzender
des Aufsichtsrates



ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020

85	Konzernlagebericht 2020
94	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020
96	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2020
97	Konzern-Kapitalflussrechnung
98	Konzern-Eigenkapitalpiegel
100	Konzernanhang 2020
112	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland deutlich gesunken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2020 war nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 4,9 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung betraf fast alle Wirtschaftsbereiche, lediglich im Baugewerbe war ein Anstieg der Bruttowertschöpfung um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, was insbesondere auf eine weitere Expansion im Wohnungsbau zurückzuführen ist.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor expansiv ausgerichtet. Die EZB hat aufgrund der Corona-Krise ein zusätzliches Programm zum Ankauf von Wertpapieren des privaten und öffentlichen Sektors aufgelegt. Die Geschäftsbanken werden mit günstigen Langfriskrediten versorgt, der Leitzins liegt bei 0,0 %, der Einlagezinssatz liegt seit September 2019 unverändert bei -0,5 %, Ein Ende der Niedrigzinspolitik dürfte zurzeit nicht zu erwarten sein, da die Inflationsrate niedrig ist und das wirtschaftliche Wachstum infolge der Corona-Krise im Euroraum gering ist.

Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von rd. 11,1 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Im Vorjahresvergleich sank die Wirtschaftsleistung hier um 0,5 %, während in anderen Wirtschaftsbereichen deutlich höhere Rückgänge bis zu 11,3 % zu verzeichnen waren. Die unterdurchschnittliche Veränderungsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit und stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft. In 2020 erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 335 Mrd. EUR.

Nach ersten Schätzungen des DIW dürfte das Bauvolumen trotz Corona-Krise im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf rd. 444 Mrd. EUR gestiegen sein. Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des

Wohnungsbestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,1 Mrd. EUR (+ 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. EUR entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand, davor 75,6 Mrd. bzw. 167,7 Mrd. EUR. Der öffentliche Bau legte um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,7 bzw. 125,6 Mrd. EUR).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 457 Mrd. EUR gerechnet, 2022 mit 480 Mrd. EUR. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 % bzw. knapp 3,0 % in diesem und im nächsten Jahr, während im Wirtschaftsbau aufgrund der Corona-Krise mit einer verhaltenen Investitionstätigkeit gerechnet wird.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen. Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse, wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

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

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2020 rd. 368.400 Wohnungen genehmigt, was einen Anstieg gegenüber 2019 um rd. 8.000 Wohnungen oder rd. +2,2 % ergibt. Die Zahl der Genehmigungen liegt damit weiter auf hohem Niveau, die Corona-Krise hat nicht zu Rückgängen geführt. In neu zu errichtenden Wohngebäuden ergab sich ein Zuwachs in Höhe von 2,9 % bzw. rd. 9.000 Wohnungen. Der Anstieg ist insbesondere auf die Zunahme von Baugenehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern zurückzuführen (+ 20,5 % bzw. rd. 4.400 Wohnungen). Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern ergaben sich etwas geringere Zuwächse (+ 2,4 % bzw. + 0,4 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 300.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau / 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

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

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen voraussichtlich erst Mitte 2021 vor. Für 2020 wird mit über 300.000 Baufertigstellungen gerechnet. In den letzten Jahren war hier eine steigende Tendenz zu verzeichnen (2019 = 293.000 / 2018 = 287.350 / 2017 = 284.800). Fehlende Kapazitäten bremsen allerdings den weiteren Anstieg der Fertigstellungen. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Ende 2019 warteten rd. 740.000 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 aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung, gestiegenen Sterbefallzahl und weniger Geburten erstmals seit 2011 nicht zugenommen und bleibt bei 83,2 Mio. Menschen. Zuwächse haben sich schon in den letzten drei Jahrzehnten lediglich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben. Hier hat sich vermutlich die Corona-Pandemie mit Reisebeschränkungen und den wirtschaftlichen Folgen dämpfend auf die Bevölkerungswanderungen ausgewirkt.

Die Zahl der Migranten betrug zum Jahresende 2020 11,4 Mio., ein Anstieg um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr. Dieser Zuwachs entspricht der geringsten Wachstumsrate in den letzten zehn Jahren. Wesentliche Ursachen dürften auch hier die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit zeitweise geschlossenen Ausländerbehörden und erschwerten Bedingungen für die Ein- und Ausreise sein.

Der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 30.06.2020 hat das Bürgeramt, Statistik und

Wahlen der Stadt Frankfurt am Main 758.917 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Dies entspricht einer Zunahme von 343 Personen innerhalb der ersten sechs Monate. Damit fällt der Zuwachs allerdings deutlich geringer aus als in den Vorjahren, offenbar aufgrund geringerer Mobilität der Menschen infolge der Corona-Pandemie (weniger Arbeitsplatzwechsel und geschlossene Grenzen). Der Migrantenanteil beträgt rund 30 % und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main hat sich in den letzten zehn Jahren (bis Ende 2019) um 11,4 % erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, rund 53 % der Haushalte entfallen jedoch auf Einpersonenhaushalte. Die Zahl der Haushalte ist seit 2017 leicht rückläufig. Der Rückgang betrifft vor allem die Einpersonenhaushalte, während der Anteil an Familien mit Kindern in den letzten Jahren kontinuierlich zunahm.

Wie sich die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren darstellt - auch unter Berücksichtigung des Brexits - 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 2021 bis 2025 von rund € 2,0 Mrd. geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen, und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auch auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen.

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

Im Gegensatz dazu ist der gewerbliche Immobilienbereich in Frankfurt am Main noch durch Angebotsüberhänge geprägt, die aber gegenüber dem Vorjahr weiter abgebaut werden konnten. Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs ohnehin nicht allzu stark abhängig.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Der vom Konzern am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 53.563 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.366.239 m², 936 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 35.603 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Am 31. Dezember 2020 standen 802 Wohnungen mit 56.396 m² insbesondere aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 1,2 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet verminderten sich die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt leicht um € 0,1 Mio. auf € 5,9 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so sank der Anteil ebenfalls leicht um 0,1% auf 1,94% (Vorjahr 2,04 %).

Im Bereich des Forderungsmanagements stiegen die Forderungen aus Vermietung zum Vorjahr um € 1,0 Mio. auf € 2,6 Mio. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung betragen € 1,1 Mio. (Vorjahr € 2,1 Mio.).

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 121,8 Mio. (Vorjahr € 126,2 Mio.) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

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

Hellerhof GmbH

Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag 6.367 Wohnungen, 1.422 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 42 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 36 % preis- und belegungsgebunden.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.871 Wohnungen sowie 463 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 21,1 % 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 103 Arbeitnehmer*innen.

WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet nach der Vorgabe der ABG aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages 14.989 eigene Wohnungen und Wohnheimplätze, 163 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 5.096 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 14.989 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 52 % preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 87 Arbeitnehmer*innen. Seit dem 1. Januar 2020 erfolgt die Abwicklung des kompletten operativen Geschäfts auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die ABG. Die Mitarbeiter*innen werden an die ABG abgestellt.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) bewirtschaftet und betreut nach der Vorgabe der ABG aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages 5.958 eigene und 285 Wohneinheiten Dritter, 397 Gewerbeobjekte und 1.894 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze. Des

Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG. Die FAAG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 111 Arbeitnehmer*innen. Seit dem 1. Januar 2020 erfolgt die Bewirtschaftung des Liegenschaftsbestandes der FAAG durch die ABG auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die bisher in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter*innen werden an die ABG abgestellt.

Tochterunternehmen der FAAG sind:

- **Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. (PBG)**
Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Im Jahresdurchschnitt waren 42 Arbeitnehmer*innen beschäftigt.
- **FAAG Technik GmbH**
Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen insbesondere in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen, Tiefbau und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die FAAG Technik GmbH 121 Arbeitnehmer*innen.
- **ABG Projekte GmbH**
Die Gesellschaft erbringt Projektmanagementleistungen für den Konzernverbund. Darüber hinaus übernimmt sie auch den Vertrieb von Eigentumswohnungen innerhalb des Konzernverbundes und für Dritte. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 17 Arbeitnehmer*innen.

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

3. INVESTITIONEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 649 Neubauwohnungen mit 424 Stellplätzen sowie drei gewerbliche und sonstige Objekte fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 197,8 Mio. (Vorjahr € 223,1 Mio.). Demgegenüber wurden ein Einfamilienhaus, eine Wohnung sowie ein gewerblich genutztes Objekt veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 2,0 Mrd. für Neubau- bzw. Bauträgermaß-

nahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 4.911 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 2.031 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen.

4. ERTRAGSLAGE

Die Gesamtleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um € 4,4 Mio. auf € 518,4 Mio. gesunken.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung blieb das Ergebnis mit € 491 Mio. nahezu unverändert. Pandemiebedingte Umsatzrückgänge bei der Parkraumvermietung insbesondere im Kurzparkerbereich sowie bei der Vermietung der Saalbauten konnten aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten und gestiegener Erträge aus abgerechneten Mietnebenkosten kompensiert werden. Die Bestandsveränderungen im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten verringerten sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um € 5,5 Mio.

Die Gesamtleistung im Bereich der Bauträgerfähigkeit sank gegenüber dem Vorjahr um € 1,3 Mio. auf € 2,8 Mio. Zurzeit befinden sich zwei Bauträgermaßnahmen in Vorbereitung, drei Projekte konnten im Geschäftsjahr 2020 an die Erwerber (teil-)übergeben werden.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen stieg die Gesamtleistung leicht auf € 24,1 Mio. (Vorjahr € 22,0 Mio.).

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 3,8 Mio. auf € 120,8 Mio. verbessert. Ursächlich hierfür waren neben den bereits beschriebenen Ergebniseffekten im Erlösbereich insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen sowie gesunkene sonstige betriebliche Aufwendungen.

Das Finanzergebnis verminderte sich insbesondere aufgrund des gestiegenen Finanzierungsvolumens infolge der Investitionstätigkeit um € 2,8 Mio. von € -23,4 Mio. auf € -26,2 Mio.

Der Ertragsteueraufwand ist um € 3,8 Mio. auf € 20,8 Mio. gesunken.

Der Konzernjahresüberschuss hat sich insgesamt um € 5,1 Mio. auf € 73,8 Mio. erhöht und liegt leicht über der Prognose. Hier haben sich trotz geringerer Gesamterlöse gesunkene Aufwendungen per Saldo positiv ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 6,6 % (Vorjahr 6,5 %).

5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	2.641,2	87,3	2.513,1	87,8
Umlaufvermögen	380,2	12,5	344,4	12,0
Rechnungsabgrenzungsposten	4,6	0,2	4,5	0,2
	3.026,0	100,0	2.862,0	100,0

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 1.236,2 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses und unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung um € 65,4 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 3,0 Mrd. ergibt sich unverändert zum Vorjahr eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 39,3 %.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 46,8 % (Vorjahr 46,6 %) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 100,7 % (Vorjahr 99,3 %).

6. FINANZLAGE

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 156,6 Mio. und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 90,3 Mio. sowie Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 280,3 Mio. um € 33,4 Mio. auf € 124,9 Mio. zum 31. Dezember 2020 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 2020 zu bestreiten. Der gegenüber dem Vorjahr gestiegene Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert trotz gesunkener Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere aus dem Abfluss von Finanzmitteln i. R. der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der gesunkene Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf eine geringere Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2020 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 12. August 2020 wurde der Muttergesellschaft von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren auch die Notenbankfähigkeit bestätigt.

7. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden. In den letzten Jahren wurden im ABG-Konzern bereits rd. 4.500 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet bzw. modernisiert.

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

In den Bestandsimmobilien kommen moderne Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Kraft-Wärme-Koppelung zum Einsatz, die auch bei der Stromerzeugung entstehende Wärme nutzen. Diese dezentralen Kraftwerke können zu einem „virtuellen“ Kraftwerk gekoppelt und gesteuert werden - mit dem Ziel, konventionelle Kraftwerke zu ersetzen.

Darüber hinaus werden über das Gemeinschaftsunternehmen ABGnova GmbH u. a. weitergehende Konzepte im Bereich Energieeffizienz entwickelt.

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

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr 2020 gesunken. Am 31. Dezember 2020 waren 771 Arbeitnehmer*innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 797). Zudem befinden sich zum Bilanzstichtag 17 Mitarbeiter*innen in Ausbildung (Vorjahr 18).

8. GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

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 unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 0 % festgelegt, mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020, da die derzeitigen Geschäftsführer bis 2021 bestellt sind. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2020 52,4 %. Die Festlegung neuer Zielgrößen für die Geschäftsführung erfolgt in der Sommer-Sitzung 2021 des Aufsichtsrates.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung bleibt es bei einer Zielgröße für den Frauenanteil von 20 %, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der festgelegten Erreichungsfrist (31. Dezember 2020) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2020 21 Personen, davon neun Frauen (entspricht 43 %). Die festgelegte Zielgröße von 40 % wurde daher erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 40 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2021.

III. AUSBLICK

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind für 2021 leicht steigende Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr geplant.

Für die Jahre 2021 und 2022 werden im Konzern nach der bisherigen Planung jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 87,8 Mio. bzw. € 95,8 Mio. erwartet.

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

Durch die Corona-Krise werden sich im Geschäftsjahr 2021 weiterhin negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage ergeben. Insbesondere bei der Vermietung der Saalbauten sowie dem Betrieb der Parkhäuser sind wiederum bedeutende Umsatzeinbußen zu erwarten. Dies führt zu geringeren Umsatzerlösen, wobei sich bereits jetzt abzeichnet, dass das geplante Jahresergebnis 2021 bei Fortdauer der Corona-Krise voraussichtlich nicht erreicht wird, obwohl hier bereits vorsichtige Annahmen zur Auslastung der Saalbauten und Parkhäuser getroffen wurden. Ferner können auch Mietstundungen und höhere Mietausfälle zu Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen führen. Das gesamte Ausmaß der Krise ist zurzeit noch nicht absehbar. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts im Wohnungsbereich nicht zu erwarten.

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

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. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wird das Zinsrisiko zurzeit als gering eingeschätzt. Bei Neuaufnahmen bzw. Prolongation von Darlehen werden i. d. R. Laufzeiten und Raten so berechnet, dass die Darlehen am Ende der Zinsfestschreibung getilgt sind.

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

Durch ein zentrales Forderungsmanagement wird den Risiken steigender Ausfälle von Mietforderungen durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen entgegengewirkt, so

dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns ergeben werden. Durch die Corona-Krise ist allerdings zumindest vorübergehend mit einem Anstieg von Forderungsausfällen zu rechnen.

Die Darlehensverbindlichkeiten entfallen überwiegend auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden mittelfristig zur Prolongation anstehenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit als gering eingeschätzt. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; das Gleiche gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aufgrund der weiter anhaltenden Zunahme der Einwohner und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgersgeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung wird der Konzern in den kommenden Jahren weiter ausbauen.

Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten durch Erstellung von energieeffizienten Gebäuden (insbesondere Passivhäusern) Rechnung getragen.

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

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2021 bis 2025 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 2021

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Herriotstraße

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	829.838,77	966.883,48
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.107.137.722,69	1.983.224.601,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	149.030.768,39	156.546.611,83
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.647.781,14	21.697.826,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,39	371.680,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	4.878.587,00	5.238.807,00
6. Technische Anlagen	3.599.740,00	3.903.808,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.324.659,03	5.362.910,26
8. Anlagen im Bau	312.233.603,31	309.474.119,38
9. Bauvorbereitungskosten	7.459.369,96	7.292.442,10
10. Geleistete Anzahlungen	6.508.961,24	3.100.799,91
	2.622.192.873,15	2.496.213.607,25
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	196.568,88	196.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.750.000,00	3.150.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.131.034,63	1.413.957,28
4. Beteiligungen	1.386.593,12	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.209.100,00	9.288.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	454.116,58	483.296,75
	18.127.413,21	15.918.416,03
	2.641.150.125,13	2.513.098.906,76
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	129.019,45	16.213.421,92
2. Unfertige Leistungen	120.192.119,26	119.166.381,18
3. Andere Vorräte	60.313,32	82.886,91
	120.381.452,03	135.462.690,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.553.831,41	1.552.092,37
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.980.752,55	2.047.114,82
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	601.890,16	412.918,42
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.673.636,43	4.795.470,63
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	124.779,90	92.725,99
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	571.962,31	11.570,00
7. Forderungen gegen Gesellschafter	99.156.324,37	97.494.924,07
8. Sonstige Vermögensgegenstände	118.782.531,96	40.124.309,86
	233.445.709,09	146.531.126,16
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	26.399.643,40	62.401.866,34
	380.226.804,52	344.395.682,51
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.612.208,29	4.510.385,10
	3.025.989.137,94	2.862.004.974,37
TREUHANDVERMÖGEN	185.332.463,49	187.476.971,09

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
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	844.842.683,28	806.524.117,70
IV. Konzernbilanzgewinn	186.059.414,97	159.034.815,09
V. Anteile anderer Gesellschafter	7.308.154,51	7.290.169,88
	1.188.782.001,57	1.123.420.851,48
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	47.442.899,80	47.442.899,80
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.490.826,00	19.912.508,00
2. Steuerrückstellungen	5.264.685,19	10.431.779,79
3. Sonstige Rückstellungen	60.633.232,99	51.116.069,00
	85.388.744,18	81.460.356,79
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	965.435.317,89	862.829.348,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	510.193.378,98	504.288.482,23
3. Erhaltene Anzahlungen	132.350.466,01	137.941.290,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.520.987,20	7.480.844,26
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48.876,04	47.731,97
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59.935.425,68	75.359.021,97
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.295,19	33.938,39
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.852,00	33.980,06
9. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	250.349,09
10. Sonstige Verbindlichkeiten	9.611.603,37	5.421.272,77
	1.686.164.202,36	1.593.686.259,93
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	18.211.290,03	15.994.606,37
	3.025.989.137,94	2.862.004.974,37
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	185.332.463,49	187.476.971,09

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	491.276.392,16	491.056.741,44
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	18.842.387,25	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.102.303,49	945.687,19
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.696.939,04	14.357.067,10
	527.918.021,94	506.359.495,73
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-15.058.664,39	10.163.973,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.507.711,44	6.275.912,58
4. Sonstige betriebliche Erträge	15.504.237,09	17.332.784,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	260.358.528,15	267.535.952,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.355.334,91	4.800.487,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.128.739,00	2.267.961,97
	264.842.602,06	274.604.401,35
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	45.964.449,61	46.363.393,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.764.833,51	14.301.271,34
	59.729.283,12	60.664.664,61
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	71.819.009,74	68.403.915,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.654.785,02	19.411.518,73
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-282.922,65	-371.744,81
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	70.029,98	140.904,75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	140.662,08	435.273,80
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.154.218,11	23.653.488,34
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.831.313,05	24.593.162,81
14. Ergebnis nach Steuern	73.767.864,39	69.005.448,49
15. Sonstige Steuern	-46.609,23	296.849,63
16. Konzernjahresüberschuss	73.814.473,62	68.708.598,86
17. Gewinnvortrag	109.795.693,95	90.452.180,20
18. Entnahmen aus Rücklagen	2.581.434,42	0,00
19. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	132.187,02	125.963,97
20. Konzernbilanzgewinn	186.059.414,97	159.034.815,09

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2019
	€	€
Konzernjahresüberschuss	73.814.473,62	68.708.598,86
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	71.819.009,74	68.403.915,49
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	8.576.338,99	3.458.366,95
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge (-)	-291.010,58	0,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	282.922,65	371.744,81
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-960.586,29	-1.067.941,53
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.784.775,80	-4.672.913,04
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.564.037,81	-15.204.699,45
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	25.943.526,05	23.077.309,79
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	20.831.313,05	24.593.162,81
Ertragsteuerzahlungen	-33.643.229,84	-25.315.651,96
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	156.593.495,38	142.351.892,73
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.363.273,07	1.941.829,89
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-207.753.040,00	-242.059.684,31
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-253.417,95	-480.266,48
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	108.080,17	29.542,91
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.600.000,00	-9.490.000,00
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	-70.000.000,00	0,00
Erhaltene Zinsen	245.900,63	461.703,80
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Zugänge/Abgänge zum Konsolidierungskreis	-1.417.149,10	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-280.306.353,18	-249.596.874,19
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.403,80	-111.403,80
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	-104.729,95	-541.562,11
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-8.316.840,00	-8.316.840,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	176.185.254,26	192.525.463,58
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-67.664.047,94	-60.851.379,41
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	16.014.738,01	5.727.441,00
Gezahlte Zinsen (-)	-25.645.415,28	-23.092.136,97
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	90.357.555,30	105.339.582,29
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-33.355.302,50	-1.905.399,17
Finanzmittelfonds am 1. Januar	158.254.945,90	160.160.345,07
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	124.899.643,40	158.254.945,90
ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS	2020	2019
	€	€
Liquide Mittel	26.399.643,40	62.401.866,34
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	98.500.000,00	95.853.079,56
	124.899.643,40	158.254.945,90

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL für das Geschäftsjahr 2020

	Eigenkapital des Mutterunternehmens			
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen		
		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	
			Bauerneuerungs- rücklage	andere Ge- winnrücklagen
€	€	€	€	
Stand am 1. Januar 2019	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	691.342.494,55
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	93.000.000,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsge- sellschafter	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
Stand am 31. Dezember 2019/ 1. Januar 2020	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	784.342.494,55
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	40.900.000,00
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	-2.581.434,42
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2020	102.532.230,00	48.039.518,81	22.181.623,15	822.661.060,13

				Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Summe	Konzernbilanzgewinn	Summe		
Summe					
€	€	€	€	€	€
713.524.117,70	761.563.636,51	191.723.167,91	1.055.819.034,42	7.859.671,85	1.063.678.706,27
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
93.000.000,00	93.000.000,00	-93.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-111.403,80	-111.403,80
0,00	0,00	60.560,21	60.560,21	-57.207,95	3.352,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-29.267,89	-29.267,89	-512.294,22	-541.562,11
0,00	0,00	68.597.194,86	68.597.194,86	111.404,00	68.708.598,86
806.524.117,70	854.563.636,51	159.034.815,09	1.116.130.681,60	7.290.169,88	1.123.420.851,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-8.316.840,00	-8.316.840,00	0,00	-8.316.840,00
40.900.000,00	40.900.000,00	-40.900.000,00	0,00	0,00	0,00
-2.581.434,42	-2.581.434,42	2.581.434,42	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-111.404,00	-111.404,00
0,00	0,00	-3.970,02	-3.970,02	83.620,44	79.650,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-39.094,14	-39.094,14	-65.635,81	-104.729,95
0,00	0,00	73.703.069,62	73.703.069,62	111.404,00	73.814.473,62
844.842.683,28	892.882.202,09	186.059.414,97	1.181.473.847,06	7.308.154,51	1.188.782.001,57

KONZERNANHANG 2020

I. ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 15 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert worden ist.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 10 (Vj. 11) 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 2020 erstellt.

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

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr um eine Gesellschaft vermindert:

Zum 31. Dezember 2020 ist die ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main infolge des Ausscheidens der Komplementärin auf die ABG angewachsen. Die ABG hat dabei die Buchwerte der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden fortgeführt.

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

Folgende Gesellschaften, die nicht Tochterunternehmen sind, wurden nach der Equity-Methode bewertet:

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

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

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

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

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

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

Die **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 2020, erstellt.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren.

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

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

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

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

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

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

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird seit dem Geschäftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer 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 2,30 %. 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 2020 T€ 1.371.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der

ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt im Jahr 2020 T€ 40.588. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung des jeweiligen Konzernunternehmens gegenüber seinen Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Konzernunternehmen bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist und betreffen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Dabei wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung berücksichtigt. Darüber hinaus wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vorgenommen. Die Abzinsung erfolgt je nach Restlaufzeit fristadäquat mit den Zinssätzen, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben werden. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2020 nicht anzusetzen.

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

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

II. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZPOSTEN

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 101.256) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 18.936) ausgewiesen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

- Forderungen aus Vermietung
T€ 146 (Vj. T€ 0)
- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 136 (Vj. T€ 183)
- Sonstige Vermögensgegenstände
T€ 1.666 (Vj. T€ 0)

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

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i. H. v. T€ 99.156 (Vj. T€ 97.495) betreffen unverändert überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH (T€ 70.000), Forderungen aus geleisteten Sicherheiten an Lieferanten, Forderungen aus gewährten Zuschüssen, Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen, Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 42 (Vj. T€ 52) enthalten.

EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen.

Das **gezeichnete Kapital** entspricht dem Stammkapital des Mutterunternehmens. Es beträgt am Bilanzstichtag unverändert T€ 102.532. Gesellschafter sind die Stadt Frankfurt am Main mit einem Anteil von T€ 102.530 und die AXA Konzern AG, Köln, mit einem Anteil von T€ 2.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden vom Mutterunternehmen T€ 8.317 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil ist im Konzernabschluss i. H. v. T€ 50.711 unter dem Posten **andere Gewinnrücklagen** ausgewiesen.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Gewährleistung	2.998	3.453
Noch anfallende Baukosten	18.111	17.699
Instandhaltung	3.899	2.705
Betriebskosten	28.680	19.613
Personalbezogene Verwaltungsaufwendungen	5.944	6.520
Andere	1.001	1.126
	60.633	51.116

RÜCKSTELLUNGEN

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

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 € 819.258.523,79 (Vj. € 781.766.217,49) durch Grundpfandrechte und durch Forderungsabtretungen gesichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 306.501.396,04 (Vj. € 300.532.693,01) 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 € 2.426.115,86 (Vj. € 1.321.149,21) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 5.967,77 (Vj. € 10.755,51).

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

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Forderungen aus		
Vermietung	37.898,83	94.257,20
Betreuungstätigkeit	575.474,20	395.032,52
anderen Lieferungen und Leistungen	1.452.677,09	1.686.016,28
Sonstige Vermögensgegenstände	4.941.961,82	7.552.927,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	300.192.201,68	293.643.914,54
Erhaltene Anzahlungen	4.304.803,52	5.602.272,15
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	227.168,83	34.635,92
Lieferungen und Leistungen	758.709,78	1.091.726,58
Sonstige Verbindlichkeiten	3.772.174,18	809.336,86

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 389.308 (Vj. T€ 391.528), abgerechnete Mietnebenkosten von T€ 101.051 (Vj. T€ 98.483), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 191 (Vj. T€ 122) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 726 (Vj. T€ 762). Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u.a. Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 1.046 (Vj. T€ 1.300), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 2.211 (Vj. T€ 3.036), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 99 (Vj. T€ 1.102) sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von T€ 301 (Vj. T€ 278) und Zuschüsse von T€ 257 (Vj. T€ 481) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 3.694 (Vj. T€ 5.801).

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

	2020	2019
	T€	T€
Betriebskosten	112.872	115.219
Instandhaltung	121.780	126.237
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.707	26.080
	260.359	267.536

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten die angefallenen Baukosten für Bauträgermaßnahmen.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** beinhalten im Wesentlichen Fremdhonorare für Architekten- und Ingenieurleistungen.

Die **Aufwendungen für Altersversorgung** innerhalb des Personalaufwands belaufen sich auf € 5.342.215,27 (Vj. € 5.602.266,42).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 1.577 (Vj. T€ 2.320) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 116 (Vj. T€ 275).

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

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend die Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 519 (Vj. T€ 607) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

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

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

Die **sonstigen Steuern** enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 70 (Vj. Aufwand T€ 150).

IV. ERGÄNZENDE ANGABEN

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

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Neubauten und Modernisierung	250.619	222.614
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	6.468	6.069
Mietkosten p. a.	12.410	12.429
Verpflichtungen aus Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	100.371	47.498

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2020 in Höhe von T€ 319 (Vj. T€ 6.269).

Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus Bürgschaftsverpflichtungen. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird aufgrund der positiven wirtschaftlichen Lage der Hauptschuldner als gering eingestuft.

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 185.332.463,49 (Vj. € 187.476.971,09) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 125.663.591,83 (Vj. € 129.730.394,12),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 368.981,73 (Vj. € 401.934,13),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 59.299.889,93 (Vj. € 57.344.642,84).

Im Geschäftsjahr 2020 waren im Konzern durchschnittlich 782 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 660 vollzeit- und 122 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 184 (Vj. T€ 180) und für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 7 (Vj. T€ 7).

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 608 (Vj. T€ 593). Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 5.238 (Vj. T€ 5.615) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2020 Pensionszahlungen von T€ 379 (Vj. T€ 375) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2020 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vj. T€ 4).

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 82.846.227,72 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 74.500.00,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 29.387,72 auf neue Rechnung vorzutragen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 von besonderer Bedeutung sind.

Aufgrund der Corona-Krise werden sich negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 ergeben. Das gesamte Ausmaß der Auswirkungen ist zurzeit nicht genau abzuschätzen. Existenzbedrohende Auswirkungen sind jedoch aufgrund des grundsätzlich stabilen Vermietungsgeschäfts – zumindest im Wohnungsbereich – nicht zu erwarten.

Frankfurt am Main, 30. April 2021

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand	Zugang	Zugang aus der Equity- Bewertung	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2020				(+)(-)	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10.101.509,79	253.417,95	0,00	63.920,27	0,00	10.291.007,47
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.484.015.936,25	28.896.087,38	0,00	226.021,34	155.151.629,01	3.667.837.631,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	446.987.870,61	563.721,87	0,00	451.343,30	504.274,78	447.604.523,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.820.534,47	2.949.954,17	0,00	0,00	0,00	27.770.488,64
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	371.680,68	0,00	0,00	0,00	0,00	371.680,68
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.538.119,95	0,00	0,00	3.380,67	0,00	13.534.739,28
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.852.601,28	63.022,38	0,00	212.204,39	0,00	11.703.419,27
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.488.587,33	3.156.271,14	0,00	2.711.624,78	0,00	30.933.233,69
8. Anlagen im Bau	309.474.119,38	155.228.004,24	0,00	190.965,91	-152.277.554,40	312.233.603,31
9. Bauvorbereitungskosten	7.292.442,10	3.525.114,55	0,00	0,00	-3.358.186,69	7.459.369,96
10. Geleistete Anzahlungen	3.100.799,91	3.428.324,03	0,00	0,00	-20.162,70	6.508.961,24
	4.331.942.691,96	197.810.499,76	0,00	3.795.540,39	0,00	4.525.957.651,33
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	196.568,88	0,00	0,00	0,00	0,00	196.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.150.000,00	2.600.000,00	0,00	0,00	0,00	5.750.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	7.765.214,98	0,00	43.049,24	0,00	0,00	7.808.264,22
4. Beteiligungen	1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.288.000,00	0,00	0,00	78.900,00	0,00	9.209.100,00
6. Sonstige Ausleihungen	483.296,75	0,00	0,00	29.180,17	0,00	454.116,58
	22.269.673,73	2.600.000,00	43.049,24	108.080,17	0,00	24.804.642,80
Anlagevermögen	4.364.313.875,48	200.663.917,71	43.049,24	3.967.540,83	0,00	4.561.053.301,60

Abschreibungen					Buchwert	
Stand 01.01.20120	Zugang	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020	Stand Vorjahr
€	€	€	€	€	€	€
9.134.626,31	390.462,66	63.920,27	0,00	9.461.168,70	829.838,77	966.883,48
1.500.791.334,84	60.070.882,97	162.309,20	0,00	1.560.699.908,61	2.107.137.722,69	1.983.224.601,41
290.441.258,78	8.544.255,09	411.758,30	0,00	298.573.755,57	149.030.768,39	156.546.611,83
3.122.707,50	0,00	0,00	0,00	3.122.707,50	24.647.781,14	21.697.826,97
0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	371.680,39	371.680,39
8.299.312,95	360.220,00	3.380,67	0,00	8.656.152,28	4.878.587,00	5.238.807,00
7.948.793,28	367.090,38	212.204,39	0,00	8.103.679,27	3.599.740,00	3.903.808,00
25.125.677,07	2.086.098,64	2.603.201,05	0,00	24.608.574,66	6.324.659,03	5.362.910,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.233.603,31	309.474.119,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.459.369,96	7.292.442,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.508.961,24	3.100.799,91
1.835.729.084,71	71.428.547,08	3.392.853,61	0,00	1.903.764.778,18	2.622.192.873,15	2.496.213.607,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.568,88	196.568,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.750.000,00	3.150.000,00
6.351.257,70	325.971,89	0,00	0,00	6.677.229,59	1.131.034,63	1.413.957,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12	1.386.593,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.209.100,00	9.288.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	454.116,58	483.296,75
6.351.257,70	325.971,89	0,00	0,00	6.677.229,59	18.127.413,21	15.918.416,03
1.851.214.968,72	72.144.981,63	3.456.773,88	0,00	1.919.903.176,47	2.641.150.125,13	2.513.098.906,76

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS 31.12.2020

Verbindlichkeiten (in Klammern jeweils Vorjahr)	Summe der Verbindlichkeiten €	Restlaufzeit		
		≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	965.435.317,89 (862.829.348,49)	56.898.420,69 (54.256.749,21)	908.536.897,20 (808.572.599,28)	699.600.801,15 (613.099.660,89)
gegenüber anderen Kreditgebern	510.193.378,98 (504.288.482,23)	14.377.661,28 (9.222.662,08)	495.815.717,70 (495.065.820,15)	448.944.833,59 (448.643.482,23)
Erhaltene Anzahlungen	132.350.466,01 (137.941.290,70)	132.350.466,01 (137.941.290,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	8.520.987,20 (7.480.844,26)	8.520.987,20 (7.480.844,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	48.876,04 (47.731,97)	48.876,04 (47.731,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	59.935.425,68 (75.359.021,97)	59.935.425,68 (75.359.021,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	45.295,19 (33.938,39)	45.295,19 (33.938,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.852,00 (33.980,06)	22.852,00 (33.980,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern	0,00 (250.349,09)	0,00 (250.349,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	9.611.603,37 (5.421.272,77)	9.611.603,37 (5.421.272,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.686.164.202,36 (1.593.686.259,93)	281.811.587,46 (290.047.840,50)	1.404.352.614,90 (1.303.638.419,43)	1.148.545.634,74 (1.061.743.143,12)

KONSOLIDIERUNGSKREIS ZUM KONZERNABSCHLUSS 31.12.2020

Name und Sitz		Höhe des Anteils am Kapital	Eigen- kapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres	Stichtag der vorliegenden Information	Anteilseigner
		%	T€	T€		
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	86,83	91.828	10.431	31.12.2020	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	105.545	27.313	31.12.2020	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	23.833	3.200	31.12.2020	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,81	126.434	10.068	31.12.2020	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	10	346	31.12.2020	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-2.862	-330	31.12.2020	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	462	31.12.2020	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26	-430	31.12.2020	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000	736	31.12.2020	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25	5	31.12.2020	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	4	-6	31.12.2020	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	3	-6	31.12.2020	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	27	-1	31.12.2020	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main		100,00	14	-2	31.12.2020	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		89,00	-311	-140	31.12.2020	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	447	86	31.12.2019	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	708	-219	31.12.2019	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.062	-432	31.12.2019	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main		50,00	19	-1	31.12.2019	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH, Wiesbaden	2)	50,00	-7	-12	31.12.2019	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	-49	-2	31.12.2019	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen						
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	774	342	31.12.2019	ABG
Garagen- Bau- und Betriebs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.141	21	31.12.2019	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 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Auf-

stellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

abschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

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

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

Frankfurt am Main, den 2. Juni 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Xandra Schulte
Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Veröffentlichung von Texten und Bildern
nur mit Genehmigung der
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

KONZEPTION, GESTALTUNG

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Unternehmenskommunikation

TEXT

Andreas Mauritz, Jockgrim

FOTOGRAFIE

ABG: S. 38
Feik, Brigitte: S. 16, 19-20, 40
Kratzel, Herbert: S. 29
Mauritz, Andreas: S. 42
Müller, Jochen: S. 4, 6-9, 12-14, 17, 22-31
34, 36-37, 41, 51, 67, 73, 93
Noller, Alexander: S. 45
Ott, Thomas: S. 29
Ramonat, Andreas: S. 10, 15, 32, 46, 48

DRUCK

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main



ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Niddastraße 107
60329 Frankfurt am Main

Telefon: 069 2608-1000
Telefax: 069 2608-1277

post@abg.de
www.abg.de