

Pressemitteilung

Frankfurt am Main, 13. Oktober 2020

„Die ABG ist der Garant für bezahlbare Mietwohnungen in Frankfurt“

Der Wohnungskonzern der Stadt legt die Bilanz für das Geschäftsjahr 2019 vor

„Im Geschäftsjahr 2019 hat die ABG FRANKFURT HOLDING 719 Mietwohnungen fertig gestellt. Rund 43% davon sind öffentlich gefördert. Das zeigt: Die ABG ist Garant für bezahlbare Mietwohnungen in Frankfurt“, erklärt Peter Feldmann, Frankfurter Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender der ABG, zur Jahresbilanz des Wohnungskonzerns der Stadt.

Im Geschäftsjahr 2019 hat die ABG 223,2 Mio. Euro in Sachanlagen investiert. Die Investitionen in die Erhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes lagen mit 126 Mio. Euro fast 10 Millionen über dem Vorjahr. Für die kommenden fünf Jahre plant der Immobilienkonzern der Stadt Frankfurt weitere Investitionen in Höhe von ca. 2,4 Mrd. Euro, mit denen rund 5.600 Neubauwohnungen fertiggestellt werden sollen. In diesem Zeitraum soll außerdem mit der Planung und dem Bau von weiteren 3.200 Wohnungen begonnen werden.

„Die ABG zeichnet nicht nur aus, dass mehr als 40 Prozent ihrer Wohnungen gefördert sind. Sie schafft auch bezahlbare preisfreie Mietwohnungen, die eine Stadt wie Frankfurt dringend benötigt“, so Feldmann weiter. „Wir wollen, dass jede und jeder in unserer Stadt wohnen kann – nicht nur Sozialwohnungsberechtigte oder Menschen mit hohem Einkommen, sondern auch Behördenmitarbeiter, Handwerker oder die Assistenzärztin an der Uniklinik. Diese gesunde Mischung ist wichtig für die Stadt Frankfurt. Wir sind froh, dass wir mit der ABG ein starkes Unternehmen haben, das diese Entwicklung aktiv gestaltet“, so der Oberbürgermeister.

„2019 war für die ABG FRANKFURT HOLDING ein gutes Geschäftsjahr, das planmäßig verlaufen ist“, erklärt Frank Junker, der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung. Der Konzernjahresüberschuss der ABG lag bei 68,7 Mio. Euro. Der Rückgang um 44 Mio. Euro gegenüber dem Ergebnis aus 2018 sei darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr durch den Verkauf einer Liegenschaft hohe stille Reserven aufgedeckt wurden, die zu einem dreistelligen Ergebnis geführt haben. Eine ähnliche Auswirkung auf den Gewinn gab es durch eine buchhalterische Maßnahme bereits in 2017. „Diese Einmaleffekte lassen sich leider nicht

beliebig wiederholen“, so Junker, insofern habe es in 2019 „keinen unvorhergesehenen Einbruch“ gegeben, sondern „die Jahre 2018 und 2017 waren außergewöhnlich“. Das „nachhaltig erwirtschaftete Ergebnis ist mit ca. 68 Millionen Euro im Konzern jetzt wieder auf einem guten und hohen Stand“. Dieses Ergebnis brauche das Unternehmen auch, um die vielfältigen Investitionen und Instandsetzungsmaßnahmen zu finanzieren.

„Es ist uns gelungen, die Politik mitzunehmen“

Ein zentrales laufendes Projekt der ABG ist die Modernisierung und Erweiterung der Platensiedlung im Frankfurter Stadtteil Ginnheim. „Es ist uns gelungen, die Politik mitzunehmen und die hier vorhandene Skepsis auszuräumen“, zieht Junker eine positive Bilanz. Ebenso sei es gelungen, durch Mieterversammlungen und intensive Kommunikation die allermeisten Mieterinnen und Mieter bei diesem Prozess „mitzunehmen“, der für die Bewohner der Siedlung mit dem „Lärm und Schmutz“ einer Großbaustelle verbunden ist. In der Zeit von November 2018 bis März 2020 wurden hier 19 zuvor dreistöckige Häuserzeilen mit insgesamt 1024 vorgefertigten Holzmodulen um zwei Etagen aufgestockt und damit 380 neue Wohnungen geschaffen. „Die Wohnungen waren bis März bezugsfertig und das ist rekordverdächtig“, so der ABG-Geschäftsführer. Rund die Hälfte der neuen Wohnungen in der Platensiedlung sind gefördert, ein großer Teil davon im so genannten Förderweg zwei. Diese Wohnungen werden an Haushalte mit einem mittleren Einkommen vergeben. Zusammen mit den preisfreien Wohnungen und den Wohnungen für Studenten erreiche man so eine „neue soziale Durchmischung und Stabilisierung der Siedlung“. Das Modell zeige, dass „es funktioniert, in bewohnten Siedlungen neuen Wohnraum durch Aufstockungen zu errichten“, so Junker weiter. Dieses Modell solle man auch in Zukunft weiter umsetzen. Weitere 300 Neubauwohnungen werden in der Siedlung derzeit in Form von Tor- und Brückenhäusern errichtet.

Neubauprojekte liegen im Plan

Im Westflügel im Stadtteil Riedberg hat die ABG ein Ensemble mit 12 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 115 Wohnungen fertiggestellt. Bei diesem „unkonventionellen Wohnungsbau, der ohne rechten Winkel auskommen sollte“, lag die Herausforderung darin, die Grundrisse so zu gestalten, dass die neuen Bewohner sich „keine runden Schränke“ kaufen müssen. Dieses Projekt aus preisfreiem und gefördertem Wohnungsbau ist, so der ABG-Geschäftsführer, auch wegen der Infrastruktur, die hier mit einer Fläche für Gastronomie geschaffen wurde, „eine Bereicherung für den ganzen Riedberg“.

Planmäßig verläuft auch der Bau von sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 227 Passivhauswohnungen in der Herriotstraße im Lyoner Quartier, bei dem im März 2019 Richtfest gefeiert werden konnte. Zusammen mit den bereits abgeschlossenen großen Bauprojekten in der Lyoner Straße und der Hahnstraße ist die ABG auch mit diesem vorläufig letzten Bauprojekt in der ehemaligen Bürostadt ein „Initialzündler für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers“ gewesen, wie Junker ausführt. Mit Flächen für den Einzelhandel und einer Kindertagesstätte habe die ABG auch hier die notwendige Infrastruktur geschaffen.

Im Zeitplan liegt das große Neubauprojekt der ABG am Güterplatz. Auf dem 13.700 m² großen ehemaligen Telenorma-Areal, das über 25 Jahre brach lag, errichtet die ABG 259 Mietwohnungen sowie einen großen Supermarkt und eine Kindertagesstätte. „Für einen schönen neuen Lidl-Markt im Erdgeschoss haben wir gerade den Mietvertrag unterschrieben“, informiert Junker im Geschäftsbericht. Co-Investoren bauen hier außerdem einen Hotel- und Büroturm und ein Wohnhochhaus mit 263 Eigentumswohnungen. Unter der Bebauung liegt eine zweigeschossige Tiefgarage. Die Herausforderung bei diesem Projekt liegt darin, dass in unmittelbarer Nachbarschaft die Baustelle der Stadtbahn liegt, mit der die U-Bahn unterirdisch in das Europaviertel geführt wird. Als „Meisterleistung“ bezeichnet Junker, dass es gemeinsam mit der Stadtbahnbaugesellschaft geglückt sei, „unsere Baumaßnahmen miteinander so abzustimmen, dass wir uns nicht gegenseitig behindern“. Die ABG habe „diese Entwicklung angestoßen und aufgezeigt, dass auf solchen Problemlagen eine gute Bebauung möglich ist“.

Goethehöfe fertig gestellt

Bedingt durch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Umstände ist das neue Ensemble der Goethehöfe in der Innenstadt am Großen Hirschgraben rund ein Jahr später als geplant im Januar 2020 fertig geworden. „Wir hatten es hier mit einer Bausubstanz zu tun, die man schwer einschätzen kann“, so Junker, „aber das Ergebnis zählt“. Neben 28 Mietwohnungen und einem großen Café hat die ABG hier den denkmalgeschützten Cantate-Saal revitalisiert, in dem die Fliegende Volksbühne ein neues Zuhause gefunden hat. Auch das Romantikmuseum, das die ABG für das Freie Deutsche Hochstift in direkter Nachbarschaft zum Goethehaus gebaut hat, wurde inzwischen an den Bauherren übergeben.

Lage auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor angespannt

Die Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt sieht der Vorsitzende der ABG-Geschäftsführung nach wie vor angespannt. „Der Zuzug nach Frankfurt ist ungebrochen und die Neubauaktivitäten halten mit der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum nicht mit.“ Seiner Einschätzung nach werden auch in Zukunft insbesondere Eigentumswohnungen im „höchstpreisigen Segment“ gebaut, im normalen Bereich des Mietwohnungsbaus wurde hingegen wenig getan. Die ABG zeichne aus, dass sie neben rund 40 Prozent geförderten Wohnungen „auch bezahlbare preisfreie Mietwohnungen schafft, die eine Stadt wie Frankfurt benötigt, damit jeder hier wohnen kann“.

Um die Nachfrage zu bedienen, müssen neben Maßnahmen zur Nachverdichtung neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, so Junker. Im April 2019 war Spatenstich am Rebstock zur Erschließung. Hier werden auf dem ursprünglich für gewerbliche Immobilien vorgesehenen Areal zwischen Leonardo-da-Vinci-Allee und der Straße Am Römerhof bis zu 1.000 neue Wohnungen entstehen, von denen rund die Hälfte gefördert sind. Hauptinvestor ist neben der ABG FRANKFURT HOLDING die LBBW Immobilien Gruppe.

Zum dem geplanten 17,2 Hektar großen Baugebiet Hilgenfeld im Norden Frankfurts, in dem die ABG rund 850 Wohnungen bauen will, zeigt Junker Verständnis dafür, dass die städtischen Ämter Zeit brauchen, um die „komplexen Fragen der Bauleitplanung“ zu klären. „Wir sind auf einem guten Weg und ich bin zuversichtlich, dass wie geplant im Jahr 2021 im Hilgenfeld mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann“. Man habe die Zeit nicht nutzlos verstreichen lassen sondern genutzt, um ein Energiekonzept zu entwickeln. Die ABG wird im Hilgenfeld „ein klimaneutrales Quartier errichten, das in der Republik seinesgleichen sucht“, so Junker. „Hier zeigen wir, dass das Thema Energie bei der ABG nach wie vor ganz oben auf der Agenda steht.“

Weitere Daten zum Jahresabschluss 2019

Zum 31.12.2019 waren im Konzern ABG FRANKFURT HOLDING durchschnittlich 795 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Vj.: 778). Zum Bilanzstichtag befanden sich 18 Mitarbeiter/-innen in der Ausbildung. Der vom ABG-Konzern bewirtschaftete und betreute eigene Bestand lag zum 31. Dezember 2019 bei 52.924 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.321.222 m², 943 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 34.848 Garagen und Kfz-Stellplätzen.

ABG-Konzern – Kennzahlen 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Wohnungen (Anzahl)	52.924	52.286	51.616	51.456	51.165
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	943	934	930	932	949
Parkplätze (Anzahl)	34.848	33.672	33.098	32.876	32.057
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	795	778	778	789	789
Instandhaltung (TEUR)	126.237	117.426	118.288	117.275	115.103
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	223.207	226.057	225.218	208.872	175.562
Anlagevermögen (TEUR)	2.513.099	2.349.601	2.193.534	2.041.177	1.913.041
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.323.551	1.198.472	1.192.088	1.180.531	973.442
EBITDA (Mio. EUR)	185	227	173	188	185
Bilanzsumme (TEUR)	2.862.005	2.686.259	2.556.171	2.419.311	2.148.219
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	68.709	112.702	94.294	77.597	90.627
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	39,3	39,6	37,5	36,1	37,4
Umsatzerlöse (TEUR)	506.359	511.461	483.519	472.883	456.738

Kontakt und weitere Informationen:

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Frank Junker

Niddastraße 107

60329 Frankfurt am Main

Fon: 069 2608-275

Fax: 069 2608-277

E-Mail: pressestelle@abg.de

Internet: www.abg.de