

## Allbau AG: Auch nach 90 Jahren – Planen für die Zukunft

90 Jahre Allbau Essen: Gefeierte wurde mit 90qm Allbalkuchen und der Einweihung des neuen Kundencenters. Vorher hatte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski die Unternehmensstrategie 2015 vorgestellt: bis 2018 werden rund 450 Mio. Euro investiert. Allbau gilt als Konjunktur- und Jobmotor in Essen, denn über 80 Prozent der Aufträge erhält das heimische Handwerk.



Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Reiniger, Allbau-Aufsichtsratsvorsitzenden Hanslothar Kranz (v.l.n.r.)

„Vor dem Hintergrund eines entspannten und nachfrageveränderten Wohnungs- und Immobilienmarktes in Essen wird und muss sich die Allbau AG zu einem hoch professionalisierten Immobiliendienstleister weiterentwickeln!“ Mit diesen Worten eröffnete Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG, die Vorstellung der Unternehmens- und Geschäftsfeldstrategie 2015 seines Unternehmens.

Die kommunale Allbau AG, die am 17. April 2009 90 Jahre alt wurde, ist mit rund 18.000 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Essen und engagiert sich in vielen Stadtteilen für stabile und lebenswerte Quartiere, um Essens Attraktivität als Standort für Wohnen, Wirtschaft, Bildung und Arbeit weiter zu stärken. „Mit der Unternehmensstrategie 2015 haben wir nun einen Leitfaden entwickelt, mit dessen Umsetzung wir die optimale Balance zwischen Ausbau der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, einer nachhaltigen ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung und dem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren erreichen“, erläuterte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski.

*Professioneller Immobiliendienstleister*

*Mit 18.000 Wohnungen die Nr. 1 in Essen*

### Der Erfolg ist von einem aktiven Bestandsumbau abhängig

Kernaufgabe der Unternehmensstrategie 2015 der Allbau AG sei es, über ein aktives Portfolio und Asset Management im Rahmen eines aktiven Bestandsumbaus einen nachhaltigen und nachfragegerechten Kernimmobilienbestand zu entwickeln. Dieser Kernimmobilienbestand müsse so ausdifferenziert sein, dass Stadtbild prägende Qualitäten entstehen, unterschiedliche Nachfrager – insbesondere auch die, die in Essen arbeiten, aber noch nicht hier wohnen – mit passenden Angeboten erreicht werden, aber auch langes, selbst

*Nachfragegerechten Kernimmobilienbestand zu entwickeln*



bestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter in den Wohnungen möglich sei. Investitions- und Desinvestitionsstrategien seien dabei gleichberechtigte Handlungsfelder, die an dem Ziel der Steigerung des Unternehmenswertes sowie dem Erhalt der Marktführerschaft ausgerichtet werden. Gerade durch sie sollen vor allem die Wohnungsqualität verändert, neue Kundengruppen erreicht, der Immobilienmarkt um nachhaltig nachfrageschwache Wohnungen (durch Rückbau

und Städtebau) bereinigt, technisch intakter preiswerter Wohnraum für BürgerInnen mit knappen Einkommen erhalten und die Wohn- und Lebensqualität gesteigert werden.

Dementsprechend ist auch das Investitionsprogramm für 2009 bis 2018 in Höhe von rund 450 Mio. Euro, das übrigens voraussichtlich zu 80 Prozent an das lokale Handwerk vergeben wird, verplant. So möchte die Allbau AG beispielsweise in den nächsten zehn Jahren 700 Wohnungen neu bauen und ca. 1.000 nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen unter Berücksichtigung der sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtung der Allbau AG zurück bauen. „Gerade Abriss und Neubau schaffen eine Verjüngung des Bestandes und zugleich eine deutliche Steigerung der Attraktivität des ganzen Wohnviertels. Dementsprechend arbeiten wir zurzeit schon an etwa 10 bis 15 Bauprojekten“, so Dirk Miklikowski. Dazu gehören kleinere Bauprojekte wie am Laurentiusweg in Steele, in der Nöggerathstraße in Altendorf oder in der Ruhrtalstraße in Kettwig, aber auch größere Stadtentwicklungsprojekte wie am Universitätsviertel, in der nördlichen Innenstadt, auf der Dilldorfer Höhe, in Vogelheim oder Altendorf.

In Altendorf hat Essens größter Wohnungsanbieter ein Stadtumbauprojekt gestartet, mit dem Anspruch, den Stadtteil Altendorf nachhaltig aufzuwerten und damit zu einem, von vielen Altendorfer BürgerInnen und Institutionen gewünschten, Imagewechsel beizutragen. Das kommunale Wohnungsunternehmen besitzt in Altendorf/Bochold ungefähr 1.700 Wohnungen und plant davon ca. 180 Wohnungen rund um die Rüsselstraße durch den Neubau von ca. 60 Wohnungen zu ersetzen. Investitionsvolumen: ca. 15 Mio. Euro. „Mit diesem Projekt brechen wir im wahrsten Sinne des Wortes in eine andere Dimension auf. Die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Weiterentwicklung im Rahmen des Abriss- und Neubauprojektes steht in einem engen Zusammenhang zu dem Programm „Essen. Neue Wege zum Wasser“ (Beispiel Niederfeldsee) und dem Ausbau der ehemaligen Rheinischen Bahnstrecke zu einem Rad-Wanderweg. Altendorf erhält damit ein neues Gesicht und es entsteht eine echte Verbindung zwischen Ehrenzeller Park und Jahnplatz, also zwischen Altendorf und Bochold“, so Dirk Miklikowski.

Bis 2015 soll es nach Worten des Allbau-Vorstandes noch mehr ähnliche Stadtumbauprojekte geben. Deshalb unterstützt die Allbau AG den Stadtentwicklungsprozess 2015+ der Stadt Essen in vollem Umfang und übernimmt als Initiator für quartiersbezogene Entwicklungsprojekte eine wesentliche Rolle. „Wir stellen uns den Herausforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, die zukünftig an vielen Stellen in unserer Stadt auch den Rückbau von Wohnungsbeständen bedeuten muss. Oft ist eben weniger auch mehr“, so Dirk Miklikowski. Deshalb kann sich der Allbau-Vorstand auch vorstellen, dass sein Unternehmen bis 2015 bis zu 1.000 Wohnungen zukaufte bzw. teilweise auch Risiko behaftete Wohnimmobilien verkauft.

**Die Bürgerinitiative Südostviertel e.V., der Caritasverband für die Stadt Essen e.V., die Katholische Kirchengemeinde Heilig Kreuz, das kommunale Wohnungsunternehmen Allbau AG, das Jugendamt der Stadt Essen und die Jugendhilfe e.V. haben für Storp 9 eine umfassende Zusammenarbeit auf dem Gebiet der stadtteilbezogenen sozialen Arbeit, der Bearbeitung von Strukturproblemen und der Förderung bürgerschaftlichen Engagements für das Südostviertel vereinbart.**

*700 Wohnungen neu bauen*

*Essen. Neue Wege zum Wasser*

*Bis zu 1.000 Wohnungen zukaufen*

13–18 Uhr! Wir servieren Ihnen  
Essens größten Geburtstags-  
kuchen und eröffnen unser  
neues Kundencenter  
am Kennedyplatz.

[www.allbau.de](http://www.allbau.de)



## Allbau eröffnet Essens größtes Kundencenter für Wohnungen

Seit 1919 gehört der Allbau zu Essen wie Dom, Villa Hügel und Weltkulturerbe Zeche Zollverein. Am 17. April feiert Essens größter Wohnungsanbieter Geburtstag. Eingeladen sind nicht nur 40.000 Allbau-Mieter, sondern ganz Essen. Um 13 Uhr schneiden Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski und Essens Oberbürgermeister Dr. Wolfgang

Reiniger einen 90 m<sup>2</sup> großen Geburtstagskuchen an. Gebacken wird der wohl größte Kuchen, den es jemals in Essen zu sehen und zu probieren gab, von der Bäckerei Peter.

### 90 m<sup>2</sup> Geburtstagskuchen

Serviert wird er in einem großen Zelt mitten auf dem Kennedyplatz. Jeder Besucher

erhält ein Stück Kuchen und eine Tasse Kaffee gratis und leistet mit dem Verzehr eine gute Tat. Denn der Allbau spendet für jedes servierte Stück Kuchen 90 Cent an die Aktion Lichtblicke, die Kinder Jugendliche und Familien unterstützt, die in materielle oder seelische Notlage geraten sind. Bei 90 m<sup>2</sup> Kuchen kann somit eine stolze Summe für den guten Zweck herauskommen. Sollte etwas vom Geburtstagskuchen übrig bleiben, gehen diese Stücke an die Essener Tafel. Rechtzeitig zum Geburtstag eröffnet der Allbau auch das größte Kundencenter für Wohnungen in Essen am Kennedyplatz 5. Geöffnet ist das Servicezentrum für Wohnungssuchende von montags bis freitags vor 9 bis 18 Uhr sowie am Samstag von 12 bis 16 Uhr. Ein Besuch lohnt sich...



Das neue Allbau-Kundencenter am Kennedyplatz 5.

Die Allbau AG beschenkte aber nicht nur die Bürgerinnen und Bürger von Essen, sondern ein bisschen auch sich selbst – mit einem neuen 250 qm großen Kundencenter im Erdgeschoss des Allbau Hauses, das vom Essener Architektenbüro Natlter entworfen wurde. Grafik Albau



## Energie sparen und Umwelt schonen

„Dass unsere Investitionen Energie einsparen und die Umwelt schonen sollen, ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt unserer Unternehmensstrategie 2015. Gerade die Diskussion um Klimawandel hat dazu geführt, dass sich unsere Bauaktivitäten schon seit einiger Zeit durch eine Vielzahl ökologischer Nachhaltigkeitsaspekte auszeichnen“, so Dirk Miklikowski. Dies gilt vor allem in den Bereichen energetische Gebäudequalität, Klima schonende Haustechnik (Solaranlagen, Wärmepumpen, Heizsysteme mit Brennwerttechnik, kontrollierte Wohnraumlüftung etc.) sowie beim Einsatz ökologischer Baustoffe. So gehört zum Leistungskatalog einer Teilmodernisierung bei der Allbau AG neben dem Einbau neuer Fenster und Haustüren u. a. eine Erneuerung der Dächer und der Fassaden einschließlich der Dach- und Kellerdeckendämmung, der gesamten Haustechnik und der Heizungsanlagen nach ENEC (Energiesparverordnung).

Auch der Austausch der Nachtspeicherheizungen ist nach Auffassung des Allbau-Vorstands ein immer noch aktuelles und wichtiges Thema. Das Ziel, noch ca. 6.000 Wohnungen bis 2015 von Nachtspeicherbeheizung auf Klima schonende optimierte Zentralheizung umzustellen, sei angesichts der realisierten Umstellungen 2008 (in ca. 900 Wohnungen) sehr realistisch – genauso der Umstand, dass sämtliche Neubauten der Allbau AG gesetzliche ökologische Mindeststandards unterschreiten werden. All diese Aktivitäten führen zu einer Minimierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs bezogen auf den gesamten Lebenszyklus der Gebäude sowie zu einer Beseitigung eventueller Schadstoffbelastungen. Aber nicht nur das: Green Building, d.h. das nachhaltige ökologisch ganzheitliche Bauen, soll bei allen Allbau-Projekten zum Standard werden.



*6.000 Wohnungen bis 2015 von Nachtspeicher auf Zentralheizung umstellen*

## Allbau AG als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum

Mit nun 90 Jahren Erfahrung in Wohnungsbau, Modernisierung, Immobilienbewirtschaftung und Quartiersentwicklung verfügt die Allbau AG über besonderes immobilienwirtschaftliches Knowhow und bietet als Immobiliendienstleister für den Konzern Stadt Essen auch wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen zur Unterstützung des Kerngeschäftes an. Diese Position soll in Zukunft auch durch Beteiligungen weiterentwickelt werden. Erste Schritte wurden realisiert, als die Allbau AG noch im letzten Jahr in einer außerordentlichen Hauptversammlung dem Vorschlag des Vorstandes folgend einstimmig beschloss, die Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG (ABG) und einen rund 26 % großen Gesellschaftsanteil der zebra Gesellschaft für Baumanagement mbH, Essen, zu erwerben. Bei der ABG handelt es sich um eine mehrheitlich städtische Immobiliengesellschaft, in deren Portfolio sich überwiegend gewerbliche Immobilien befinden. Darüber hinaus verfügt die ABG über einen kleineren Wohnimmobilienbestand sowie eine Spezialimmobilie in Schuir (vermietet an den Deutschen Wetterdienst Essen). Gesellschafter der ABG waren bis zum 31.12.2008 mit 74,3 % die Grundstücksverwaltung Stadt Essen mbH (GVE) sowie mit 25,7 % die National-Bank AG Essen.

In einem ersten Schritt wurden mit Wirkung zum 1.1.2009 durch Allbau die Gesellschaftsanteile der National-Bank AG an der ABG übernommen. Im Kalenderjahr 2009 werden die restlichen Gesellschaftsanteile – wenn der Rat der Stadt Essen in einer seiner Ratsitzungen zustimmt – bis auf zunächst verbleibende 5,1 % von der GVE erworben. Die ABG, zu deren Immobilien unter anderem in der Innenstadt das Haus am Theater, das Kohlhaus und die Immobilie am Kopstadtplatz 12/13, aber auch das Stadtteilzentrum

*Die Stadt Essen als Dienstleister unterstützen*

*5,1 % von der GVE erworben*

in Überehr gehören, und die Allbau AG sind bereits seit vielen Jahren eng verbunden. Die ABG wird seit dem 01.01.2002 durch die Allbau Managementgesellschaft mbH geschäftsbesorgt. In Personalunion wird auch die ABG-Geschäftsführung von der Allbau-Geschäftsführung wahrgenommen. Nach Übernahme der vollständigen Gesellschaftsanteile an der ABG durch die Allbau AG ist in einem zweiten Schritt die Fusion beider Gesellschaften vorgesehen.

„Gerade auf diesem Sektor ist noch einiges mehr geplant, da wir unsere Ressourcen und Kompetenzen gern auch der Kommune zur Bewältigung der dort großen Investitions Herausforderungen anbieten möchten“, so Dirk Miklikowski. Auch der Erwerb eines 26%igen Gesellschaftsanteils an der zebra Gesellschaft für Baumanagement mbH hilft dabei, hat für die Allbau AG ausschließlich strategische Bedeutung und soll eben auch die Umsetzung umfassender Investitionsprogramme sowie die Ausdehnung bautechnischer Dienstleistungsfelder unterstützen. Auch dieser Erwerbsvorgang konnte mit Wirkung zum 01.01.2009 abgeschlossen werden und erste gemeinsame Projekte sind bereits in der Realisierung. „Dies sind wichtige Schritte, um die immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung der Allbau AG zu einem Allround-Immobilien dienstleister, der auch die Kommune bei Investitions Herausforderungen unterstützen möchte, zu forcieren. Durch die beabsichtigte Fusion der ABG und Allbau AG lassen sich mittelfristig Kosten sparen und unternehmerische Stärken konzentrieren. Eine enge, auch gesellschaftsrechtliche Verbindung mit der zebra Gesellschaft für Baumanagement mbH hilft der Allbau, durch die Nutzung externer Kompetenzen technische Prozesse zu optimieren und sich auf die Weiterentwicklung der eigenen Kernkompetenzen zu konzentrieren“, freut sich Dirk Miklikowski über den erfolgreichen Abschluss der Transaktionen zum Jahresanfang 2009.

*Der Allround-Immobilien dienstleister*

## Das neue AllbauKundencenter

Eines der Hauptziele im Rahmen der Unternehmensstrategie 2015 ist es, auch die Marktakzeptanz der Allbau AG weiter zu steigern. Dazu Dirk Miklikowski: „Um dies zu erreichen, werden wir auch betriebswirtschaftliche, personalwirtschaftliche und bauliche Anpassungen vornehmen. Jeder soll mitbekommen, dass wir als größter Wohnungsanbieter in Essen jedem eine Wohnung anbieten können, sehr serviceorientiert sind, der Kunde bei uns im Mittelpunkt unseres Handelns steht und wir Vorreiter und Initiator wegweisender Projekte in unserer Stadt sind!“

*Der Kunde steht bei uns im Mittelpunkt unseres Handelns*

Für Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski ist es ein wichtiger Eckpfeiler der Serviceoffensive bei Allbau: „Hier bieten wir nicht nur Interessenten Wohnungen an – übrigens wenn gewünscht auch an Touchscreens. Wir kommen unseren Kunden auch ein großes Stück entgegen, zentral gelegen, völlig barrierefrei. Von der Meldung einer Reparatur bis zur Unterschrift unter den Mietvertrag kann somit zentral im neuen Kundencenter alles rund um die Allbau-Wohnung erledigt werden. Wir wollen unseren Kunden nicht nur modernes Wohnen in attraktiven vier Wänden, sondern dazu auch eine Menge Service bieten.“ Zehn Allbau-MitarbeiterInnen sind vor Ort, neben offenen Bereichen für die schnelle Abwicklung gibt es auch vertrauliche Zonen, in denen Vier-Augen-Gespräche möglich sind. Eine Bar für Kaffee und Saft, ein Wartebereich mit elektronischer Unterhaltung und ein separater Kinderbereich runden das Konzept als Ergänzung zu den AllbauPunkten in fünf Stadtteilen ab. „Wir sind überzeugt, dass auch durch ein neues Lichtkonzept des Essener Lichtkünstlers Peter Brdenk das AllbauHaus am Kennedyplatz bei Tag und in den Abendstunden an Prägnanz gewinnen und sich der Bevölkerung als feste Größe einprägen wird. Kurzum: Gute und schnelle Beratung in entspannter und eher wohnlicher Atmosphäre – das ist unser Zuhause in Essen am Kennedyplatz“, so Dirk Miklikowski.

*Zehn Allbau-MitarbeiterInnen sind vor Ort*

## Und so wurde gefeiert



Allbau hatte eingeladen und viele kamen auf den Kennedyplatz. Kein Wunder, denn Groß und Klein bekamen zum 90. Geburtstag von Essens mit rund 18.000 Wohnungen größtem Wohnungsanbieter einiges geboten. Highlight war der Anschnitt des größten Geburtstagskuchens, den Essen nach Aussage der Allbau AG jemals probiert hat – ausgeführt durch Oberbürgermeister Dr. Wolfgang

**Anschnitt des größten Geburtstagskuchens, den Essen jemals probiert hat – (v.l.n.r.) Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Reiniger, Allbau-Aufsichtsratsvorsitzenden Hanslothar Kranz, Großbäcker Klaus Peter.**

Reiniger, Allbau-Aufsichtsratsvorsitzenden Hanslothar Kranz, Großbäcker Klaus Peter und Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski. 90 qm Geburtstagskuchen waren angekündigt und tatsächlich hatten es die Fachkräfte von Bäcker Peter geschafft, einen 9 mal 10 Meter großen Marmorkuchen zu zaubern – und zwar unter anderem aus 332 kg Weizenmehl, 217 kg Vollei und 108 kg Marzipan. Alles in allem wog der Kuchen 2,3 Tonnen und wurde in neun Stunden erstellt. 375 Bleche wurden bei Bäcker Peter im Gewerbepark M1 gebacken, zum Kennedyplatz transportiert und dort mit Zuckerguss zu dem Riesenkuchen verbunden. Und auf allem prangte ein überdimensional großes blaues AllbauLogo.

Organisator Dieter Remy, Leiter der Allbau-Öffentlichkeitsarbeit, fiel ein Stein vom Herzen: „Logistisch war die ganze Aktion schon eine Herausforderung. Hier mussten alle Hand in Hand arbeiten – vom Zeltbauer Akin, über Bäcker Peter bis hin zum Catering Service Hubert Imhoff. Schließlich hatte niemand Erfahrungen mit einem ähnlichen Projekt. Die Idee, dass jeder Essener kostenlos ein Stück vom Rekordkuchen und eine Tasse Kaffee bekommen konnte, kam sehr gut an. Nicht zuletzt auch durch die Ankündigung der Allbau AG, pro Kuchenstück 90 Cent an die Aktion Lichtblicke zu spenden. Insgesamt wurden 3.600 Kuchenstücke mit einer Größe bis zu 80 mal 80 cm verteilt. Das bedeutet, Allbau spendet nun 3.240 Euro an Lichtblicke.

„Eine rundherum gelungene Aktion des Allbau“, fand auch Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Reiniger, der in seiner Grußrede auf die besondere Rolle der Allbau als Wohnungsanbieter für jedermann, aber auch als wesentlicher Motor für wichtige Stadt(teil) entwicklungsprojekte hinwies – und dies seit 1919.

red.

## „Auf den Punkt gebracht“

*Die Ergebnisse des MarketingScan+ haben uns deutlich gezeigt, in welchen Marketingbereichen wir schon gut aufgestellt sind und wo wir uns noch weiter verbessern können.*

Wilfried Moll, Prokurist Wohnungswirtschaft, GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Der **MarketingScan+** schafft Transparenz: Wir durchleuchten alle Bereiche und zeigen Ihnen Stärken sowie Verbesserungspotenziale auf. Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493 -0 an oder schicken Sie eine E-Mail an [info@stolpundfriends.de](mailto:info@stolpundfriends.de).

Der **MarketingScan+** – ein Kooperationsprodukt von:



**STOLPUNDFRIENDS** seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft