

Führung/Kommunikation

Unverzichtbar für Essen – die engagierte Stadtentwicklung der Allbau AG

Auch dieses Jahr konnte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski wieder äußerst positive Zahlen für das vergangene Geschäftsjahr im Forum Kunst und Architektur am Kopstadtplatz präsentieren: „Im Jahre 2011 konnten wir wieder unseren Anteilseignern einen Rekord-Jahresüberschuss von 24.948.000 Euro vorlegen.“ Die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, erzielte zum 31. Dezember 2011 aus dem eigenen Bestand von 17.740 Wohnungen, 130 Gewerbeeinheiten und 4.186 Garagen/Tiefgaragen- und Einstellplätze Umsatzerlöse von 95,6 Mio. Euro (2010: 87,0 Mio.). Die Leerstandsquote fiel von 3,2 % im Jahre 2010 auf 2,6 % (Stand: 31.12.11). Die Fluktuationsquote lag bei 11,1 % (2010: 10,8 %). „Gerade die wirtschaftliche Entwicklung mit nachhaltig stabiler Ertragslage und optimalem Bewirtschaftungserfolg sind herausragend. Aber 2011 stand bei uns auch wieder im Zeichen vieler für unsere Stadt wichtiger Stadtteilentwicklungsprojekte. Gerade unsere Investitionstätigkeit zeigt auf, wie sehr uns Stadtentwicklung und damit die Lebensqualität in unserer Stadt am Herzen liegt,“ so Dirk Miklikowski.



Märkischen Straße in Freisenbruch: Im Rahmen des ersten Spatenstichs mit Oberbürgermeister Reinhard Paß und Bürgermeister Franz Josef Britz begann die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, mit dem Neubau von 63 Mietwohnungen (in 8 Mehrfamilienhäusern) und 63 Parkplätzen (davon 57 Tiefgaragenplätzen). Wo Mitte 2011 neun marode Wohnhäuser für Obdachlose abgerissen wurden, investiert die Allbau AG nun ca. 14 Mio. Euro. Foto Allbau

Vom innerstädtischen Wohnen bis zur 1. Klimaschutzsiedlung

In den Geschäftsjahren 2009-2014 wird die Allbau AG rund 180 Mio. Euro in Neubauvorhaben investieren, die das Bestandsimmobilienportfolio mit äußerst ansprechenden Immobilien ergänzen sollen. Die Immobilien entstehen auf sehr guten innerstädtischen Lagen und zeichnen sich durch moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe Qualitätsstandards aus. Dies gilt beispielsweise für das so genannte „Universitätsviertel grüne mitte Essen“. Auf der langjährigen innerstädtischen Brache, direkt ge-

180 Mio. Euro Neubauvorhaben



Die Allbau AG hat zum 01. Juli 2012 den „Beginenhof“ in Essen-Rüttenscheid von den Projektinvestoren Herbert Köhnemann und Gabriele Ruess gekauft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Der „Beginenhof“ bietet mit 24 Wohnungen (davon 6 öffentlich gefördert), 14 Appartements für „Betreutes Wohnen“ (davon 10 öffentlich gefördert) sowie 12 Gewerbeflächen (Hebammen-/Naturheil- und psychotherapeutische Praxen, Büros, Cafe/Restaurant) auf rund 3.100qm Wohn- und Nutzfläche Raum für ein in Essen einzigartiges generationsübergreifendes Wohnprojekt.
Foto Allbau

legen im Zentrum der Essener Innenstadt, passiert einiges und die Allbau AG ist wesentlicher Treiber des Großprojektes. Ihr Engagement geht hierbei in zwei Richtungen. Zum einen stellt das Unternehmen einen Teil des Managements der für diesen Zweck gegründeten Entwicklungsgesellschaft und übernimmt darüber hinaus umfassende Geschäftsbesorgungsleistungen zur Aufbereitung der Fläche. Parallel tritt die Allbau AG als Investor auf und baut an den Standort unter dem Label „PIER78“ 78 hochattraktive Mietwohnungen. Investitionsvolumen: über 20 Mio. Euro.

Gleichzeitig ist es Dirk Miklikowski als Geschäftsführer der „Entwicklungsgesellschaft grüne mitte“ gelungen, für die rund 12 Hektar große Fläche ein so hohes Investoreninteresse zu erzeugen, dass zum Jahresende 2011 alle Flächen abschließend vermarktet waren. Dabei treten namhafte Unternehmen wie Hochtief, AOK sowie das Versorgungswerk der Architektenkammer als Investoren auf und schaffen einen hochattraktiven Mix aus Wohn- und Gewerbeflächen.

Aber auch die Entwicklung der nördlichen Innenstadt rund um die Kreuzeskirche, die nahe an der Grünen Mitte liegt, wurde seit letztem Jahr von der Allbau AG vorangetrieben. Vor einer Woche wurde offiziell mit dem Abbruch des Parkhauses an der Rottstraße begonnen und somit wird ein städtebaulicher Missstand, der sich seit Jahrzehnten belastend auf die Entwicklung der nördlichen

Innenstadt auswirkte, bald der Vergangenheit angehören. Die städtebauliche Entwicklung in dem Quartier Rottstraße/Kreuzeskirche sieht vor, dass die Allbau AG Gebäudekomplexe für Wohnungen, Gastronomie, Büro sowie sonstige Sondernutzungen errichtet – und damit der nördlichen Innenstadt – auch vielleicht mit weiteren Investitionen – ein neues Gesicht gegeben wird.

Ein Weiteres über die Essener Grenzen hinaus bekanntes Allbau-Neubauprojekt wird seit letztem Jahr auf der Dilldorfer Höhe realisiert. Hier setzt das kommunale Wohnungsunternehmen in einem weiteren Bauabschnitt ihre Investitionstätigkeit fort, errichtet Essens erste Klimaschutzsiedlung und baut bis 2013 über zwei Bauabschnitte 51 Wohneinheiten in acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (davon drei Passivhäuser) und zusätzlich 17 Reihenhäuser. Die durch das Land NRW ausgesprochene Anerkennung als Klimaschutzsiedlung konnte aufgrund des überzeugenden energetischen und städtebaulichen Konzeptes erreicht werden.

78 attraktive Mietwohnungen

Quartier Rottstraße/Kreuzeskirche ein neues Gesicht hat geben

Abriss und Neubau

Im Rahmen der Unternehmensstrategie 2015 realisierte bzw. begann die Allbau AG vor allem Neubauprojekte, nachdem sie an gleicher Stelle Altimmobilien niedergelegt hatte – eine Vorgehensweise, durch die sie den Bestand verjüngte, moderne Wohnformen schaffte und zugleich die Attraktivität des ganzen Quartiers deutlich steigerte. Dies galt auch für die aktuellen Neubauprojekte in Essen-Fischlaken (50 Mietwohnungen), in Freisenbruch an der Märkischen Straße (63 Mietwohnungen), in Katernberg am Neuhof (23 Mietwohnungen), in Vogelheim (18 Eigenheime) und in Überrauch (19 Eigenheime). Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang das auch durch das Land NRW unterstützte Stadtumbauprojekt in Essen-Altendorf. Die Allbau AG riss dort im letzten Jahr 26 Immobilien mit ca. 180 Wohnungen aus den 30iger Jahren ab und ersetzt sie nun durch den Neubau von 61 Mietwohnungen (51-168qm). Investitionsvolumen: ca. 16,5 Mio. Euro. Die ersten Mieter werden voraussichtlich im 3. Quartal 2013 ihre Mietwohnungen beziehen können. Sie werden dann wahrscheinlich auch schon vom Ambiente des so genannten Niederfeldsees partizipieren.

Erste Mieter werden voraussichtlich im 3. Quartal 2013 einziehen

Ein attraktives Wohnungsangebot ist aber vor allem für Familien nicht ausreichend, wenn die Jüngsten nicht versorgt sind. Stolz ist die Allbau AG daher auch auf ihr Programm zur Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten. Bis jetzt sind Plätze für über 800 Kinder fertig gestellt, in Bau und in konkreter Planung – ganz nach dem Motto „Wohnen ist weit mehr als nur das Bereitstellen einer Wohnung!“

Dirk Miklikowski freut sich über die Entwicklung der Stadt Essen und sieht den Wohnungsmarkt als wichtigen Standortfaktor: „Wesentlicher Faktor für das Prosperieren einer Region ist nicht zuletzt auch ihre Attraktivität als Wohnstandort. Wenn also eine Großstadt wie Essen mit anderen nationalen Metropolen mithalten möchte, muss der Wohnungsmarkt eine intensive Belebung erfahren, die sowohl in der Qualitätsverbesserung von Bestandsimmobilien als auch insbesondere in der Schaffung neuer Wohnprodukte in attraktiven Lagen sichtbar wird. Modernes, zeitgemäßes Wohnen, orientiert an der Veränderung unserer gesellschaftlichen Strukturen und der veränderten modernen Wohnbedürfnisse, ist damit für die nächsten Jahre eine Kernaufgabe in Essen. Hierbei wird die Allbau AG weiterhin eine wesentliche Rolle übernehmen und sowohl durch die Übernahme von Entwicklungsaufgaben als auch die Durchführung hochattraktiver Neubauinvestitionen einen Meilenstein setzen können.“

Wesentlicher Faktor für das Prosperieren einer Region ist nicht zuletzt auch ihre Attraktivität als Wohnstandort

Dieter Remy

	2011	2010
Eigene Mietwohnungen	17.740	17.629
Eigene Gewerbeobjekte	130	127
Durchschnittsmiete/qm und Monat in €	5,32	5,12
Umsatz aus Immo-Bewirtschaftung in T€	95.636	87.033
Investitionen in Neubau und Bestand in T€	53.337	63.239
EBITDA in T€	50.476	45.001
EBIT in T€	37.810	33.655
Ergebnis vor Ertragssteuern in T€	27.434	25.862
Steuern vom Einkommen und Ertrag in T€	2.486	2.427
Jahresüberschuss in T€	24.948	23.435
Bilanzgewinn in T€	18.990	20.250
Cash Flow in T€	35.360	27.630
Bilanzsumme in T€	539.803	463.411
Eigenkapital in T€	92.653	86.695
Eigenkapitalquote in %	17,2	18,7
Eigenkapitalrendite nach Ertragsteuern in %	30,6	28,1

Die Kennzahlen

[Zum Allbau-Geschäftsbericht als PDF per Klick](#)