

Führung/Kommunikation

## Allbau Essen: Lebensräume schaffen. Stadtraum gestalten. Engagement fördern

In der Hauptversammlung der Allbau AG am 18.07.2013 im Forum Kunst & Architektur am Kopstadtplatz in Essen präsentierte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski erneut sowohl inhaltlich als auch wirtschaftlich Erfreuliches zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2012. Bei einem Umsatz von 102 Mio. Euro konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 21,4 Mio. Euro realisiert werden. Von diesem Jahresüberschuss werden rund 18,4 Mio. Euro als Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet. Der EBIT konnte unter Bereinigung der außerordentlichen Effekte des Vorjahres erneut gesteigert werden und beträgt für das Geschäftsjahr 2012 35,3 Mio. Euro. Die branchenübliche Vergleichsgröße für die operative Geschäftstätigkeit, der Funds From Operations (FFO), ist - bereinigt um die Bestandsimmobilienverkäufe - auf 24,90 Euro/qm/Wohn- und Nutzfläche gestiegen und dokumentiert die hohe wirtschaftliche Performance des Unternehmens. Die Bilanzsumme 2012 ist aufgrund der hohen Investitionstätigkeit auf 584 Mio. Euro angestiegen.



Neubauprojekt Pier78 in der grünen Mitte Essen

Die weit überwiegenden Deckungsbeiträge wurden dabei aus dem Kerngeschäft, der Immobilienbewirtschaftung, erlöst. Die Allbau AG verfügte zum Bilanzstichtag 31.12.2012 über einen Wohnungsbestand von 17.720 Wohnungen, 146 Gewerbeeinheiten sowie 4.282 Garagen und Tiefgarageneinstellplätze. Die Leerstandsquote konnte im vergangenen Jahr erneut gesenkt werden und hat mit marktbedingt 1,9 % einen für das Unternehmen historisch tiefen Wert erreicht. Zusätzlich entfielen 0,2 % des Gesamtbestandes auf strategischen Leerstand. Die Mieteinnahmen konnten infolge umfassender Modernisierungen und der Neubautätigkeit sowie allgemeiner Anpassungen auf 75,2 Mio. Euro gesteigert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,40 Euro/qm/Wohnfläche/monatlich.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr über 72 Mio. Euro für die Pflege und Erneuerung des Immobilienbestandes aufgewendet. Die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung betrugen 27,50 Euro/qm/Wohn- und Nutzfläche; 39,2 Mio. Euro wurden für Neubauinvestitionen verwendet. Mit den Bestandsinvestitionsquoten

liegt das Unternehmen damit im oberen Bereich vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Das Immobilienportfolio wird permanent verbessert durch Abriss, Neubau, Verkauf und Zukauf von Liegenschaften. Auch im vergangenen Jahr wurde an dieser Strategie umfassend festgehalten.

**Lebensräume schaffen. Stadtraum gestalten. Engagement fördern, der Allbau Geschäftsbericht 2012 hier als PDF per KLI**

„Das Unternehmen ist bestens aufgestellt und verfügt über eine stabile Ertragslage. Die Allbau AG ist Marktführer in Essen und setzt mit ihren Leistungen, Produkten und Projekten Maßstäbe für die immobilienwirtschaftlichen Akteure“, so Dirk Miklikowski. „Maßgeblich für diesen Erfolg ist,“ so Miklikowski weiter, „das nachhaltige Geschäftsmodell der Allbau AG und die darin vorgenommene Verankerung von ökologischer, ökonomischer und sozial-gesellschaftlicher Verantwortung. Begleitet werden wir dabei von einer Vielzahl von Akteuren im Essener Stadtgeschehen. Das Zusammenfügen verschiedener Bausteine und damit die Nutzung von Kompetenzen und Ressourcen engagierter Investoren, Institutionen, Vereine und Bürgergruppen sowie die frühe Einbindung von Politik und kommunalen Entscheidungsträgern sind Garantien für das Gelingen notwendiger Stadtentwicklungs- oder Stadtumbauprozesse, die zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Essen zwingend notwendig sind. Diese Prozesse werden wir auch weiterhin proaktiv begleiten, so, wie es unser Anspruch ist und auch von unseren Anteilseignern erwartet wird!“

Frühe Einbindung von Politik und kommunalen Entscheidungsträgern

## Wandel durch kooperative Stadtteilentwicklung sichtbar machen



„Uferviertel“ ist nicht nur Name für das neu entstehende Quartier, sondern auch Programm. Ein Erneuerungsprozess kommt in Gang und gewinnt deutlich an Dynamik, wie ein „Aufbruch zu neuen Ufern“.

Die Allbau AG ist häufig Treiber ganzheitlicher Stadt- und Stadtteilentwicklungsprojekte und zugleich Bauherr. So schaffte die Allbau AG in der Zeit von 2008 bis 2012 bereits 254 neue Wohnungseinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 88 Mio. Euro. In den Jahren 2013 ff sind konkrete Investitionsvorhaben in Durchführung oder in Vorbereitung mit einem weiteren Gesamtvolumen von rund 579 Wohneinheiten und weiteren 208 Mio. Euro Investitionsvolumen.

Die Immobilien entstehen auf sehr guten innerstädtischen Lagen und zeichnen sich durch moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe Qualitätsstandards aus. Darüber hinaus treffen diese Investitionen aber auch Stadtteile und insbesondere Quartiere in Stadtteilen, die aufgrund verschiedener städtebaulicher aber auch sozialer Missstände Impulsprojekte brauchen, um langfristig Veränderung zu erfahren. Wesentlich hierbei ist, dass die Allbau AG in diesem Bereich nicht nur in Steine investiert, sondern auch in ein umfassendes Quartiersmanagement.

Mit welcher anspruchsvollen und standortprägenden Qualität die Projekte umgesetzt werden, zeigt beispielsweise das Projekt Pier 78 im sogenannten „Universitätsviertel - grüne Mitte Essen“. Hier errichtete die Allbau AG architektonisch wertvoll 78 hochwertige Mietwohnungen und war damit - sowie durch ihre Managementaufgaben in der Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH - Initiator einer attraktiven städtebaulichen Innenstadtentwicklung, die durch die Fachzeitschrift „Immobilienmanager“ im Bereich städtebauliche Entwicklung eine Auszeichnung erfahren hat. Auch ein weiteres über die Essener

Grenzen hinaus bekanntes Allbau-Neubauprojekt steht bis Ende 2013 vor der Fertigstellung. Das kommunale Wohnungsunternehmen realisiert auf der Dilldorfer Höhe Essens erste Klimaschutzsiedlung mit 51 Wohneinheiten in acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (davon drei Passivhäuser) und zusätzlich 17 Reihenhäusern. Durch Abriss und Neubau verjüngt die Allbau AG ihren Bestand, schafft moderne Wohnformen und steigert zugleich die Attraktivität ganzer Quartiere deutlich. Dies gilt auch für die beiden Neubauprojekte im Kreuzeskirchviertel und in Altdorf.

Durch Abriss und Neubau verjüngt die Allbau AG ihren Bestand

## Neue Allbau-Hauptverwaltung ist beschlossene Sache

Die guten Nachrichten im Kreuzeskirchviertel reißen nicht ab. Nachdem die Allbau AG sich im Juni 2013 mit dem ehemaligen Eigentümer des Grundstückes Rottstraße 17 nach schwierigen Verhandlungen auf einen Ankauf geeinigt hatte, konnte Dirk Miklikowski nunmehr ein städtebaulich komplettes und abgeschlossenes Konzept für das gesamte Quartier dem Aufsichtsrat der Allbau AG vorlegen. Dieser stimmte in seiner heutigen Sitzung zu und erteilte die Freigabe für ein Investitionsvolumen von rund 52 Mio. Euro. Die Allbau AG wird nun den Standort in der nördlichen Innenstadt mit Gebäudekomplexen für Wohnungen, studentisches Wohnen, Gastronomie, Büro, Kita und Sozialnutzungen weiterentwickeln.

Investitionsvolumen von rund 52 Mio. Euro

Ein wesentliches Element soll die neue Hauptverwaltung der Allbau-Gruppe werden. „Mit Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit und völligem Wandel des Immobilienmarktes sind bei uns vollständig neue Arbeitsinhalte hinzugewachsen und eine klare und eindeutige Dienstleistungsorientierung ist notwendig geworden. Prozesse und Abläufe innerhalb des Unternehmens haben sich erheblich verändert, alte Abteilungen und Strukturen wurden aufgelöst und im Wesentlichen ein prozess- und projektorganisiertes Geschäft etabliert. Seit dem Jahre 2000 ist unser Mitarbeiterbestand um rund 40 Stellen auf 170 gestiegen. Die Bürostruktur undorganisation ist an unserem derzeitigen Standort am Kennedyplatz für dies nunmehr entwickelte Geschäftsmodell weitgehend ungeeignet und wir kommen regelmäßig an Grenzen, Prozesse und Abläufe weiter verbessern zu können. Ziel ist es, die Altflächen zu vermieten oder zu verkaufen und dabei einen Nutzer zu finden, der mit der Bürostruktur und den vorhandenen, durchaus angemessenen Qualitäten umgehen kann,“ erläutert Dirk Miklikowski.

# MAINZER IMMOBILIENTAG



# MIT

25.10.2013

[HTTP://M-I-T.FH-MAINZ.DE](http://m-i-t.fh-mainz.de)



Was wird noch in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Allbau-Hauptverwaltung auf den Allbau-Flächen passieren? An der Ecke Kastanienallee/Weberplatz entstehen 44 attraktive Mietwohnungen und im Erdgeschoss Büros für die Arbeitsgemeinschaft der Behindertenverbände. Diese arbeiten zurzeit noch im Haus der Begegnung am Weberplatz. Zusätzlich wird die Allbau-Gruppe ein weiteres Bürogebäude auf dem ehemaligen Gelände Rottstraße 17 und am ehemaligen Standort der Altstadt-Buchhandlung an der Rottstraße 52 Studenten-Wohnungen realisieren. Das neue Quartier wird hin zur Kreuzeskirche durch eine Kindertagesstätte ergänzt. Ein Café in unmittelbarer Nähe zur Kreuzeskirche und der neuen Bebauung am Weberplatz soll dem Quartier zusätzliche Impulse verleihen. Zusätzlich werden noch 359 Tiefgaragenplätze entstehen. Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski ist vom Konzept überzeugt: „Ich bin der festen Überzeugung, dass die nördliche Innenstadt durch den gewählten Mix einen Schub erfahren und gerade das unmittelbare Umfeld profitieren wird! Das kommt natürlich auch unseren Bestandsimmobilien in der nördlichen Innenstadt zu Gute.“

Die Allbau AG wird nun im 4. Quartal 2013 mit dem Aushub der gesamten Baugrube beginnen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden noch die beiden restlichen Altimmobilien niedergelegt und entsorgt. Die Baurealisierung erfolgt mindestens über zwei Bauabschnitte, um das Projekt bauleistungs- und bauplanmäßig insgesamt beherrschen zu können. Nach dem derzeitigen Bauplan wird mit der Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme zum Ende des 1. Quartals 2016 gerechnet.

Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme zum Ende des 1. Quartals 2016

## Das Uferviertel entsteht

Das Neubauprojekt Uferviertel geht in die Endphase. Hier investiert die Allbau AG rund 16,5 Mio. Euro in einen wichtigen Eckpfeiler des Stadtumbauprojektes in Altendorf/Bochold. Sie errichtet direkt am Niederfeldsee - nach dem in 2011 erfolgten Abriss von ca. 180 nachfrageschwachen Wohnungen - bis Mai 2014 sieben Gebäude mit 26 Zwei-Raum-Wohnungen (48 - 70 qm), 16 Drei-Raum-Wohnungen (92 - 137 qm) und 20 Vier-Raum-Wohnungen (92 - 168 qm) an der Uferpromenade. Architektur und Ausstattung sind modern und hochwertig. Mehr als 70% der Wohnungen sind bereits reserviert. Die Wohnungen erfreuen sich vor allem bei jungen Familien und Paaren jeden Alters, die anspruchsvolles und komfortables Wohnen suchen, großer Beliebtheit. Aber auch ältere und pflegebedürftige MieterInnen sollen sich dort wohlfühlen. Die Mietwohnungen sind stufenlos zugänglich und mit dem Aufzug erreichbar. Weiterer großer Vorteil: Über einen Senioren-Tagespflegedienst und eine Pflegedienst-Niederlassung der Familien- und Krankenpflege (FuK) wird es im Uferviertel professionelle Versorgungssicherheit - von der Freizeitgestaltung über die ambulante Pflege, den Hausnotruf, Einzelfallberatung oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen - geben. Alle Dienstleistungen werden nicht über eine Monatspauschale abgerechnet, sondern die Kunden bezahlen am Ende nur das, was sie tatsächlich in Anspruch genommen haben. Neben Treppenhausreinigung und Winterdienst hat die Allbau AG im Uferviertel zusätzlichen Service organisiert. In einem der neuen Allbau-Häuser sind ein Café, das in unmittelbarer Nähe des Niederfeldsee-Ufers sowie der Geh- und Radwegtrasse auch Tagestouristen ansprechen könnte, und zwei Gemeinschaftsräume geplant. Denn im Rahmen des AllbauKonzeptes „Nachbarschaft+“, das schon beim Neubauprojekt Pier 78 in der Innenstadt sehr gut von den Kunden angenommen wurde, können sich potentielle Mieter nicht nur vor Einzug kennenlernen, sondern die zwei Gemeinschaftsräume sollen auch das gemeinschaftliche Wohnen oder auch generationsübergreifende Aktivitäten fördern. Sie können von den Mietern nach Absprache zum Beispiel für Nachbarschaftstreffen, Familienfeiern oder zum gemütlichen Zusammensitzen genutzt werden. Aufenthaltsqualität sollen auch die breiten Laubengänge in den Gebäuden bieten, wo ältere Menschen einziehen werden.

Mehr als 70% der Wohnungen sind bereits reserviert.

Die ersten Mieter werden im 4. Quartal 2013 ihre Wohnungen beziehen können. Sie werden dann auch schon vom Ambiente des so genannten 2 ha großen Niederfeldsees mit Promenade und attraktiven Plätzen partizipieren. Denn die Stadt Essen baut mitten in Altendorf einen neuen, rund 20.000 m<sup>2</sup> großen See. Die Uferkante des Niederfeldsees wird zu einer Promenade mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet. Am West- und Ostufer entstehen Begegnungspunkte mit Sitzmauern, Sitztreppen und Rasenflächen. Über den See führt die Rad- und Fußwegestrecke auf der ehemaligen Trasse der Rheinischen Bahn.

Dieter Remy

## Die Allbau-Zahlen

	2012	2011
Eigene Mietwohnungen	17.720	17.740
Eigene Gewerbeobjekte	146	130
Durchschnittsmiete/qm und Monat in €	5,35	5,32
Umsatz aus Immo-Bewirtschaftung in T€	99.316	95.636
Investitionen in Neubau und Bestand in T€	54.653	53.337
EBITDA in T€	49.651	50.476
EBIT in T€	35.314	37.810
Ergebnis vor Ertragssteuern in T€	23.290	27.434
Steuern vom Einkommen und Ertrag in T€	1.891	2.486
Jahresüberschuss in T€	21.399	24.948
Bilanzgewinn in T€	18.450	18.990
Cash Flow in T€	31.052	35.360
Bilanzsumme in T€	584.127	539.803
Eigenkapital in T€	95.602	92.653
Eigenkapitalquote in %	16,4	17,2
Eigenkapitalrendite nach Ertragsteuern in %	24,7	30,6

