



**Lebensräume schaffen. Stadtraum  
gestalten. Engagement fördern.**

Geschäftsbericht 2012



**Allbau**

*Mein Zuhause in Essen*

## Aufsichtsrat

**Manfred Reimer**  
*Vorsitzender*  
*Oberstudiendirektor*  
*a. D.*  
Mitglied des Rates  
der Stadt Essen

**Christoph Kersch**  
*stellv. Vorsitzender*  
*Lehrer*  
Mitglied des Rates  
der Stadt Essen

**Hans-Jürgen Best**  
*Dipl.-Ingenieur*  
Stadtdirektor  
der Stadt Essen

**Peter Brandt**  
*Dipl.-Ingenieur*  
*Techn. Angestellter*

**Frank Czarnecki**  
*Dipl.-Ingenieur*  
*Techn. Angestellter*

**Arturo Holuigue de la Vega**  
*Dipl.-Chemiker*  
*Büroleiter / pers. Referent /*  
*Pressesprecher*  
Mitglied des Rates  
der Stadt Essen

**Norbert Frece**  
Mitglied des Vorstands  
des Ruhrverbandes –  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Christine Geuß-Mues**  
*Dipl.-Ingenieurin*  
*Techn. Angestellte*

**Dr. Bernhard Görgens**  
Vorstandsvorsitzender  
der Stadtwerke Essen AG

**Sabine Herfort**  
*Kaufm. Angestellte*

**Hans-Peter Huch**  
*Kaufm. Angestellter*  
Mitglied des Rates  
der Stadt Essen

**Hanslothar Kranz**  
*Dipl.-Bauingenieur*  
Mitglied des Rates  
der Stadt Essen

**Hans Martz**  
Vorstandsvorsitzender  
der Sparkasse Essen

**Anke Olmes**  
*Kaufm. Angestellte*

**Dr. Horst Zierold**  
Vorstandsvorsitzender  
der Essener Verkehrs-AG

## Vorstand

**Dirk Miklikowski**  
Allbau AG

Titelbild: Am neuen Niederfeldsee in Essen-  
Altendorf entsteht bis 2014 das neue Uferviertel:  
61 Neubauwohnungen zur Miete.



94. Geschäftsjahr

1919  
2012



**Öffnungszeiten:**

Montags u. Mittwochs  
10.00 - 11.00 Uhr

Dienstags u. Donnerstags  
16.00 - 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Bericht des  
Vorstandes

04 bis 25

A

Bericht des  
Aufsichtsrates

26 bis 29

B

Jahresabschluss  
und Lagebericht

30 bis 61

C

# Bericht des Vorstandes





- 06 Wandel durch kooperative Stadtteilentwicklung sichtbar machen
- 08 Das Uferviertel – Wohnen am Niederfeldsee
- 10 Stadtumbau für Bürger erlebbar machen
- 12 Immobilienbewirtschaftung
- 16 Instandhaltung und Modernisierung
- 18 Mietwohnungsneubau und Bauträgeraktivitäten
- 20 Gebäude-Management und Immobilienhandel
- 22 Personal und Organisation
- 25 Ausblick

# Wandel durch kooperative Stadtteilentwicklung sichtbar machen

► Ganzheitliche Stadt- und Stadtteilentwicklung, der soziale Ausgleich in Wohnquartieren und vor allem auch die Schaffung von Identifikation ist nur zu erreichen, wenn eine Vielzahl von Akteuren im Rahmen intensiver Kooperationen dieses Ziel gemeinschaftlich formulieren und engagiert an der Umsetzung zusammenarbeiten. Das Zusammenfügen verschiedenster Bausteine und damit die Nutzung von Kompetenzen und Ressourcen engagierter Investoren, Institutionen, Vereine und Bürgergruppen sowie die frühe Einbindung von Politik und kommunaler Entscheidungsträger sind Garantien für das Gelingen eines Stadtentwicklungs- oder Stadtumbauprozesses. Ein hierfür herausragendes Beispiel befindet sich zurzeit im Essener Stadtteil Altendorf in der Umsetzung. Der Stadtteil hat in den letzten Jahrzehnten sukzessive an Attraktivität und Bedeutung verloren und ist bereits über umfassende Maßnahmen im Bereich „Soziale Stadt“ und „Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf“ gestützt worden. Darüber hinaus haben sich in der jüngsten Vergangenheit einige Projekte in und um Altendorf herum entwickelt, die dem Stadtteil neue Chancen und Perspektiven geben, wenn der Erneuerungsprozess von innen heraus engagiert weitergeführt wird.

Über Jahrzehnte war der Stadtteil durch industrielle Nutzungen und Brachen von der Innenstadt abgeschnitten. Diese städtebaulichen Missstände sind zwischenzeitlich beseitigt. Es ist eine baulich hoch attraktive Verbindung von der Innenstadt zum westlich gelegenen Stadtteil Altendorf geschaffen worden. Es entstanden neue und attraktive Wohn- und Gewerbestandorte. Das neugebaute ThyssenKrupp Headquarter in Essen ist Gegenstand dieser städtebaulichen Erneuerung und sicherlich als eines der baulichen Highlights in Essen zu bezeichnen. Ebenfalls ist in unmittelbarer Nachbarschaft eine schöne Naherholungsfläche im Rahmen eines Parks entstanden, die unmittelbar an den Stadtteil Altendorf grenzt. In Altendorf selbst verändern sich die Dinge durch die Erneuerung und Gestaltung einer der Hauptverkehrsachsen, die Gestaltung und Entwicklung von Plätzen sowie der Umbau einer Güterverkehrsstrecke zu einem Rad- und Wanderweg durch Altendorf von der Innenstadt bis zur Stadtgrenze. Mit der Schaffung eines Stadtteilbüros, dem BlickPunkt 101, sowie der Realisierung neuer Kindertageseinrichtungen sind ebenfalls wichtige Bausteine für ein aktives Stadtteilmanagement entstanden.

Die Vielzahl der vorbeschriebenen Projekte und Initiativen war die Grundlage, um ein weiteres Stadtumbauprojekt zu starten. So entsteht mitten in Altendorf ein neuer, rund 20.000 m<sup>2</sup> großer See und die Allbau AG entwickelt in unmittelbarer Nachbarschaft im Rahmen von Abriss und Neubau ein hochattraktives und modernes Wohnquartier. Die Uferkante des Sees 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. Integriert in das Immobilienprojekt der Allbau AG ist die Etablierung eines Pflegestützpunktes sowie eine Tagespflege für Altendorf, die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen und eines Cafés. Der Rückbau von 180 nachfrageschwachen und unattraktiven Wohneinheiten und die Errichtung von 61 modernen Neubauwohnungen an gleicher Stelle wird begleitet durch Modernisierungsaktivitäten im verbleibenden Wohnungsbestand sowie, mittlerweile spürbar, Erneuerungsinvestitionen anderer Immobilieneigentümer im Stadtteil.

Ein Beispiel für die Veränderungen, die in Altendorf schon seit einiger Zeit vor sich gehen, ist die Bürgerinitiative „Altendorfer Bürger engagieren sich“, die mittlerweile 30 Mitglieder zählt. Seit Mai 2012 ziehen jeden Samstag jeweils mindestens ein halbes Dutzend Menschen durch den Krupp-Park, um ihn von Müll zu befreien.

Besonderes Engagement bringt auch die Hüttmannschule in ihren Stadtteil Altendorf ein. Im Rahmen einer Kooperation mit der Allbau AG beteiligt sich die Grundschule an Festen im Stadtteil und an Sauberkeitsaktionen, die unter dem Motto „Hüttmänner räumen auf“ stehen. Der Aufbruch in Altendorf ist mehr als nur die bloße Summe aller Maßnahmen und Planungen.







Die Erneuerung des Ehrenzeller Marktes, das neu geschaffene ThyssenKrupp-Quartier und der Bau des Niederfeldsees sind wichtige Eckpfeiler der Weiterentwicklung Altendorfs.

## Das Uferviertel – Wohnen am Niederfeldsee

► Nachdem die Allbau AG schon in den letzten Jahren durch den Umbau von Wohnungen zu mehreren Kindertageseinrichtungen oder auch zum Stadtteilbüro BlickPunkt 101 einige bauliche Investitionen in enger Abstimmung mit der Stadt Essen und verschiedenen Kita-Betreibern durchgeführt hat, realisiert sie mit dem Neubauprojekt Uferviertel einen wichtigen Eckpfeiler des Stadtumbauprojektes. 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 m<sup>2</sup>), 16 Drei-Raum-Wohnungen (92 – 137 m<sup>2</sup>) und 20 Vier-Raum-Wohnungen (92 – 168 m<sup>2</sup>) an der Uferpromenade. Architektur und Ausstattung sind modern und hochwertig. Die Nachfrage ist gut, d.h. die Wohnungen erfreuen sich vor allem bei jungen Familien und Paaren jeden Alters, die anspruchsvolles und komfortables Wohnen suchen, großer Beliebtheit. Ein überwiegender Teil hat einen wunderbaren Blick über den neuen Niederfeldsee.

Großer Vorteil für ältere und pflegebedürftige Mieter: 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 AllbauHäuser sind ein Café, das in unmittelbarer Nähe des Niederfeldsees sowie der Geh- und Radwegtrasse auch Tagestouristen ansprechen könnte, und zwei Gemeinschaftsräume geplant. Denn im Rahmen des AllbauKonzeptes „Nachbarschaft+“, das schon beim Neubauprojekt Pier78 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.

Die ersten Mieter werden voraussichtlich im 4. Quartal 2013 ihre Wohnungen beziehen können. Sie werden dann auch schon am Ambiente des 2 ha großen Niederfeldsees mit Promenade und attraktiven Plätzen partizipieren.

Die Projektidee und das in Umsetzung befindliche Konzept ist ein Baustein zur Entwicklung der Siedlungsbestände im Ruhrgebiet. In der Folge hat das Wohnungsbauministerium NRW durch kreative Interpretation der vorhandenen Wohnungsbauförderungsprogramme einen Finanzierungsbeitrag zum Gelingen des Stadtumbaus geleistet. Der amtierende Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Herr Michael Groschek, hat anlässlich des Richtfestes ein großes Lob an die Projektbeteiligten ausgesprochen und die Umsetzung als beispielgebend für die Region herausgestellt.

„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“.





Oberbürgermeister Reinhard Paß, AllbauAufsichtsratsvorsitzender Manfred Reimer, NRW-Bauminister Michael Groschek und AllbauVorstand Dirk Miklikowski fanden beim Richtfest des Uferviertels lobende Worte für das gesamte Stadtumbauprojekt Altendorf/Bochold.

# Stadtumbau für Bürger erlebbar machen

► Solch ein Stadtumbau ist natürlich nicht frei von Konflikten. Aber viele sehen ihn als Chance. Dies ist vor allem das Ergebnis einer stets transparenten und aktiven Information und Beteiligung vieler Akteure und Betroffenen. Regelmäßig treffen sich Lenkungsgruppen oder Arbeitskreise, um über die Kommunikation mit den Altendorfern zu beraten.

Sehr beliebt sind die einmal im Monat stattfindenden, kostenlosen Baustellenführungen. 80 – 100 Interessierte erkunden dann den Baufortschritt und stellen Fragen an Projektverantwortliche der Stadt Essen und der Allbau AG. Diese drehen sich dann mal um den Aushub für den See, über die Länge der über den Niederfeldsee führenden Brücke, über das Aussehen der Strommasten vor Ort oder aber auch um Mietpreise, Wohnungsgrößen und Nachbarschaft. Genauso wichtig für die Kommunikation und Information im Stadtteil ist der gemeinsame Informationsstand vom Büro Stadtentwicklung und vom Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement der Stadt Essen, von Grün und Gruga Essen und von der Allbau AG während des Nikolausmarktes, des „Ehrenzeller Frühlings“ oder anderer Veranstaltungen. Dort veranschaulichen – wie regelmäßig auch im Stadtteilbüro BlickPunkt 101 oder auch in den Sprechstunden der Allbau AG in der Weuenstraße – Karten, Bilder und Informationsmaterial die einzelnen Bauprojekte und deren Baufortschritt.

Auch die für Altendorf verantwortliche AllbauSozialmanagerin sorgte in 2012 beispielsweise mit Baustellentagen dafür, dass sich die Grundschüler der Hüttmannschule mit dem Stadtumbauprojekt identifizieren. Außerdem organisierte sie verschiedene Aktionen, die große und kleine Altendorfer am positiven Entwicklungsprozess teilhaben ließen. Zwei Taschengeldprojekte, Concierge-service im Allbau-Altbestand, die Patenschaft mit der Hüttmannschule und dem Kinder-Onlineclub AliBax, Veranstaltungen und Nutzungskonzepte für den Ehrenzeller Markt und Jahnplatz, der Ausbau von vier Kitas, dem Tagesmütterverbund und dem Familienservice im Stadtteilbüro BlickPunkt 101 und auch die Initiierung und Organisation des Backwettbewerbs „Ehrenzeller Stückchen“ sind nur einige Beispiele. Intention in 2012 war es für die Allbau AG, durch den gezielt ausgebauten Service für die Bestandsmieter und die Beteiligung von Bürgern das „neue“ Wohnen am Uferviertel in den Stadtteil zu integrieren.

## AllbauLauf rund um den Niederfeldsee

► Fast schon eine feste Institution im Essener Laufkalender ist der „AllbauLauf rund um den Niederfeldsee“ – organisiert vom Team Essen 99. Bereits zum 3. Mal erwartet die TeilnehmerInnen am 31. August 2013 eine außergewöhnliche und interessante Laufstrecke – mit Start und Ziel am Uferviertel der Allbau AG. Die Langstrecken führen über 5.000 Meter und 10.000 Meter, aber alle Strecken sind auch für Bambinis (400 Meter), Jugendliche (1.000 Meter), SchülerInnen, Breitensportler und Hobbyläufer bestens geeignet, da sie sehr flach sind.

Die Mischung, Sport zu treiben, sich damit gleichzeitig für eine gute Sache wie die Aktion Lichtblicke, die seit 1998 Kinder, Jugendliche und deren Familien in NRW unterstützt, die in eine materielle, finanzielle oder seelische Notlage geraten sind, zu engagieren, auf ein für Altendorf wichtiges Stadtumbauprojekt hinzuweisen und sich darüber zu informieren und dann noch an einem kleinen Straßenfest teilzunehmen – mehr als 500 TeilnehmerInnen jedes Jahr zeigen, dass das Konzept aufgeht und die Identifikation mit dem Niederfeldsee und dem Uferviertel gesteigert wird.





Die Resonanz auf Baustellenführungen, Baustellentage für Kinder und den AllbauLauf rund um den Niederfeldsee war auch in 2012 sehr erfreulich.

# Immobilienbewirtschaftung

## Nah am Kunden



► Die hohe Nachfrage und die von uns erreichten Hausbewirtschaftungsergebnisse zeigen eine gute Wettbewerbsposition unserer Bestände sowie ein faires Preis-Leistungsverhältnis gegenüber unseren Mietern. Dies ist Resultat der nachfragegerechten Entwicklung und Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien mit verschiedenen Serviceangeboten – alles auch vor dem Hintergrund, funktionierende Nachbarschaften zu schaffen bzw. zu erhalten. Die Allbau AG bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2012 17.720 eigene Wohnungen; hiervon waren 3.921 (22,1 %) mietpreisgebunden bzw. belegungsberechtigt durch die Kommune.

Die in 2012 erzielten Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung lagen bei 99,3 Mio. € (Vorjahr: 95,6 Mio. €) aus dem bewirtschafteten Bestand der 17.720 Wohnungen, 146 Gewerbeeinheiten sowie 4.282 Garagen/Einstellplätze. Die Durchschnittsmiete per Jahresresultimo (*nettokalt*) lag für den geförderten Wohnungsbestand bei 4,70 € und für den frei finanzierten Wohnungsbestand bei 5,63 €. Die durchschnittliche Unternehmensmiete konnte auf 5,35 € gesteigert werden. Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum letzten Jahr von 2,6 % auf 2,1 % (*marktbedingt: 1,9 %, strategisch: 0,2 %*) vermindert. Wie auch in den Vorjahren konnte die Vermietungsquote erneut gesteigert werden. Die seit Jahrzehnten erstmals unter 2 % gesunkene Leerstandsquote (*marktbedingt*) ist Beleg für die exzellente Performance im Vermietungs- und Bewirtschaftungsgeschäft. Die Fluktuationsquote 2012 liegt bei 10,7 % (*Vorjahr: 11,1 %*). Insbesondere die erreichte Leerstandsquote ist mit Blick auf den entspannten Wohnungsmarkt in Essen sehr erfreulich. Die marktübliche, aber hohe Fluktuationsquote ist Beleg für das Überangebot im Markt und erfordert hohes Engagement im Vermietungsmanagement.

### Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsanalyse

Da zufriedene Kunden die Basis unseres wirtschaftlichen Erfolges sind, wurde auch 2012 das Nachfrageverhalten unserer Kunden sowie Trends in der Entwicklung bei Lebensstilgruppen und Produkten mit den aktuellen und künftigen Bestandsmanagement-Plänen über unser weiterentwickeltes Portfoliomanagementtool abgeglichen und durch den gezielten Einsatz verschiedener Vertriebsinstrumente und -wege, eine marktkonforme Mietenpolitik sowie optimiertem Forderungsmanagement positiv ergänzt.

Aber nicht nur das: drei Jahre nach der letzten führten wir in 2012 wieder eine unabhängige Kundenzufriedenheitsanalyse durch. Die Allbau AG wollte wissen, was die MieterInnen derzeit bewegt, was sie stört, was sie gut finden und was sie sich vor allem von uns als Vermieter wünschen. Das positive Ergebnis im Rahmen von 963 Interviews: 84 % der AllbauMieterInnen würden auf jeden Fall die Allbau AG an Freunde und Bekannte weiter empfehlen, 73 % stimmen der Aussage zu, dass die Allbau AG mehr leistet als andere Wohnungsunternehmen, 88 % finden gut, dass die Allbau AG den Service Winterdienst anbietet, 75 % begrüßen den Service der Treppenhausreinigung.

Bestand	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/Einstellplätze
<b>Bestand am 31.12.2011</b>	<b>2.774</b>	<b>17.740</b>	<b>130</b>	<b>4.186</b>
Neubau/Kauf	21	95	16	92
Umbau/Umwandlung	0	0	1	0
Sonstige Veränderungen	0	13	1	5
<b>Summe Zugänge</b>	<b>2.795</b>	<b>17.848</b>	<b>148</b>	<b>4.283</b>
Abgang				
Verkauf	-19	-120	0	0
Abbruch	0	0	0	0
Umbau/Zusammenlegung	0	-1	0	0
Sonstige Veränderungen	-1	-7	-2	-1
<b>Summe Abgänge</b>	<b>-20</b>	<b>-128</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>
<b>Bestand am 31.12.2012</b>	<b>2.775</b>	<b>17.720</b>	<b>146</b>	<b>4.282</b>

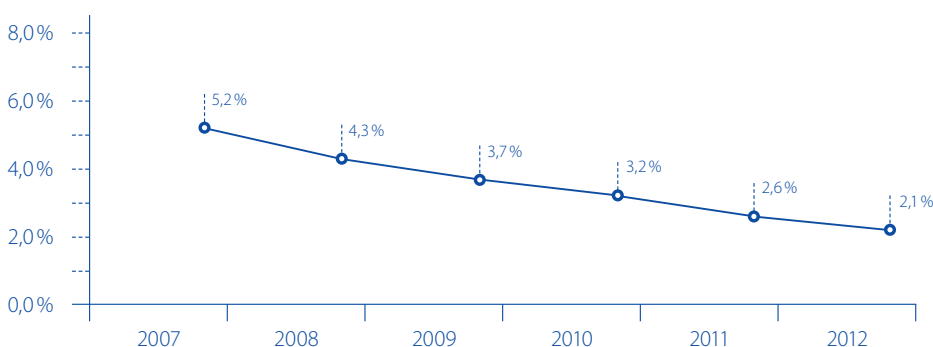
Die Allbau AG hat aber auch durch die Kundenzufriedenheitsanalyse Erkenntnisse gewonnen, in welchen Bereichen ihre Mieter mehr von ihr erwarten. Hieraus werden derzeit Handlungsbedarfe mit dem Ziel abgeleitet, die Zufriedenheit der Mieter weiter zu erhöhen und damit auch die Kundenbindung zu steigern. So wird die Allbau AG die Erreichbarkeit ihrer Mitarbeiter steigern und auch das Rückrufmanagement optimieren. Eher nur durchschnittlich zufrieden waren die befragten Mieter mit der Optik und dem Zustand der Treppenhäuser. Deshalb werden die Bauleiter im Rahmen der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zukünftig auch verstärkt auf diese Visitenkarte eines Hauses achten. Es gab auch Mieter, die sich mehr nachbarschaftliche Kontakte wünschen. Die Allbau AG macht sich nun Gedanken, wie sie das unterstützen kann und prüft, ob – wie schon in einigen Quartieren sehr gut angenommen – weitere Treffpunkte oder Gemeinschaftsräume als Orte der Begegnung geschaffen werden können.

Eines hat die Kundenzufriedenheitsanalyse auch gezeigt: Unsere Mieter schätzen die teilweise über Kooperationspartner angebotenen Dienstleistungen, da sie den Alltag erleichtern und damit zu einer Entlastung unserer Kunden führen. Zurzeit gehören unter anderem Betreuungs- und Pflegedienstleistungen, Energiesparberatung, Vermittlung von Schneeabsehbahn, Reparaturannahme, Umzugsservice, IT-Service, Treppenhausreinigung, Hausnotruf, Raumgestaltung, Schlüsseldienst etc. zum Angebot – natürlich nicht immer kostenlos, aber zu günstigen Konditionen. Ähnliche Beratungsaufgaben übernehmen seit einigen Jahren die Sozialmanager bzw. die Kinder- und Seniorenbeauftragten der Allbau AG. Zur Service- und Beratungsoffensive der Allbau AG gehören auch seit einiger Zeit sogenannte von der Allbau AG eingesetzte Concierges, die den Kunden in einigen Immobilien als Kümmerer vor Ort einen persönlichen Zusatzservice rund um die Wohnung bieten.

Diesen service- und kundenorientierten Weg wird die Allbau AG auch in 2013 weitergehen und ihren Kunden zusätzliche Serviceangebote unterbreiten.

***Eine wesentliche Komponente wird die Einführung einer Hausmeisterorganisation im Rahmen der Gründung eines Gemeinschaftsunternehmens mit einem Partner sein. Durch Schaffung von ca. 30 neuen Hausmeisterstellen werden wir eine intensivere, flächendeckende Betreuung unseres Bestandes und unserer Kunden erreichen können.***

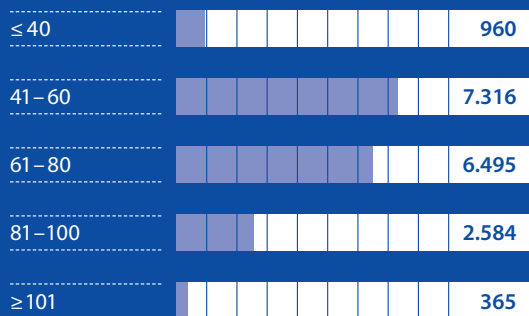
**Leerstandsquote Wohnen**  
Jahresultimo





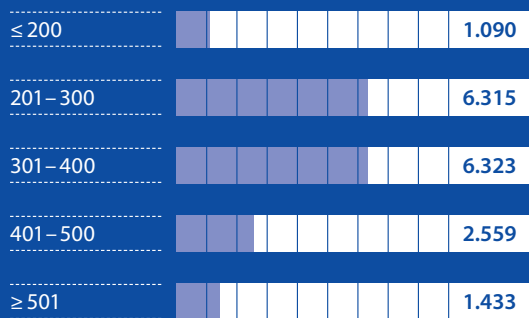
### Gliederung nach Wohnungsgrößen

in m<sup>2</sup>, Mittelwert 63,48 m<sup>2</sup>



### Monatliche Grundmiete

in €



# Instandhaltung und Modernisierung

## Gutes Klima unter einem Dach



Modernisierung Hans-Sachs-Straße in Essen-Leithe.

► Energiesparen soll sich zum weltweiten Megatrend entwickeln. Die Bundesregierung ist einer der wesentlichen Treiber und bemüht sich auch deshalb unter anderem um die steuerliche Förderung für energetische Wohngebäudesanierungen. Viele Experten sind sich einig, dass diese auch notwendig sind, um die geplante Reduktion von Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 % und bis 2050 um mindestens 80 % zu erreichen, denn 40 % der Energie wird in Deutschland fürs Wohnen verbraucht.

In den letzten Jahren lag bei der Allbau AG ein besonderer Schwerpunkt in der Umsetzung ökologischer Maßnahmen: unsere energetische Modernisierungsquote von jährlich rund 3 % des relevanten Wohnungsbestandes zeigt dies eindrucksvoll. Wir legen dabei viel Wert auf energetische Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik (*Solaranlagen, Wärmepumpen, Heizsysteme mit Brennwerttechnik, kontrollierte Wohnraumlüftung etc.*) sowie auf den 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 Fassaden einschließlich der Dach- und Kellerdeckendämmung, der gesamten Haustechnik und der Heizungsanlagen nach EnEV (*Energieeinsparverordnung*). Auch die Aufwertung der Außenanlagen gehört zu diesem Gesamtpaket. In der Regel werden darüber hinaus Balkone angebaut, wo diese noch fehlen und technisch nachgerüstet werden können.

So wurden durch Aktivitäten von 2004 bis 2012 im Rahmen der Erneuerung von Gasthermen, der Umstellung auf elektronische Durchlauferhitzer, den Austausch und Einbau von Heizkesseln mit Brennwert-Technik, den Fenstertausch und der Fassadendämmung sowie den Betrieb von Photovoltaikanlagen insgesamt ca. 25.100 Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden. Der vermiedene Energieverbrauch entspricht dem jährlichen Energiebedarf von 9.713 Haushalten.

Durch diese Maßnahmen entwickeln wir unseren Bestand kontinuierlich weiter, verbessern gleichzeitig spürbar den Wohnkomfort für unsere MieterInnen, begrenzen die sogenannte zweite Miete und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit. Gleichzeitig leisten wir damit auch wesentliche Beiträge zur dringend notwendigen Qualitätsanpassung der Nachkriegsbestände und optisch sichtbaren Aufwertung des Stadtbildes in den gewachsenen Siedlungsbereichen. Für die Instandhaltung wendete die Allbau AG im Geschäftsjahr 2012 17,7 Mio. €, für die Modernisierung 15,3 Mio. € auf. Das bedeutet, dass die Allbau AG im letzten Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen in einer Größenordnung von rund 27 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche realisierte. Die Allbau AG nutzte bei vielen Investitionsentscheidungen die günstigen Kredite des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (*KfW*).

Allerdings muss man an dieser Stelle deutlich sagen, dass es auch für die Allbau AG immer schwieriger wird, Immobilien bzw. Quartiere im Bestand zu finden, die in der Lage sind, die mit der Modernisierung verbundenen Mietsteigerungen aufzunehmen. Im Ruhrgebiet und damit auch in Essen ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Menschen und damit das Marktmietniveau in Teillagen begrenzt. Modernisierung soll auch nicht zu Verdrängung führen, so dass auf Sicht Investitionsquoten im Modernisierungsbereich sinken, bis das Marktmietniveau eine bessere Refinanzierung zulässt. Darüber hinaus fühlen wir uns dem Erhalt preiswerten, technisch intakten Wohnraums verpflichtet, der eine laufende und angemessene Instandhaltung erfahren wird. Hierzu haben wir in unserem Portfoliomanagementsystem ein Niedrigpreissegment ausgebildet und dabei auf stadtweite Verteilung der betroffenen Immobilien geachtet.

Eines der großen Modernisierungsprojekte unseres Unternehmens haben wir in 2012 mit Nachlauf in 2013 in Angriff genommen. Es handelt sich um unser Quartier Isinger Feld mit über 800 Wohneinheiten. Zentrales Handlungsfeld ist die energetische Modernisierung mit Schaffung einer neuen zentralen Wärmeversorgung und geplanter Nutzung eines Blockheizkraftwerkes bei gleichzeitiger Stromproduktion. Darüber hinaus werden die Freianlagen im Sinne gemeinschaftlichen Wohnens neu gestaltet und die Revitalisierung eines nicht mehr funktionierenden kleinen Versorgungszentrums in Angriff genommen.

Auch in Zukunft werden übrigens sämtliche Neubauten der Allbau AG gesetzliche ökologische Mindeststandards unterschreiten – so wie beim Bau der 1. Klimaschutzsiedlung in Essen. Auf der Dilldorfer Höhe in Kupferdreh entstehen bis Ende 2013 49 Wohnungen in acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und zusätzlich 17 Reihenhäuser – teilweise in Passivhaus- oder KfW-Effizienzhaus-55-Standard.

# Mietwohnungsneubau und Bauträgeraktivitäten



Neubauprojekt Pier78 in der grünen mitte Essen.

## Bauen für Essen – neue Wohnungen, neue Kitas, neue Chancen

► Durch die Planung und Realisierung von Neubauprojekten leistet die Allbau AG einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität von Stadtteilen. Gleichzeitig stellt sie mit ihnen eine stetige Substanzerhaltung bzw. Wertsteigerung im eigenen Immobilienportfolio Allbau sicher. Dafür lotet sie alle Möglichkeiten aus und prüft Ergänzungsbebauungen auf Bestandsgrundstücken, Ersatzneubau nach Abriss, Investition auf bisher nicht wohnungswirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zur Verwertung auch ehemaliger Kirchgrundstücke. Neben unserer Investition „Uferviertel“ im Rahmen des Stadtumbauprojektes in Altendorf gibt es noch einige über die Grenzen Essens hinweg bekannte Neubauprojekte der Allbau AG. So beziehen bis April 2013 die Mieter unser Pier78 in der so genannten „grünen mitte Essen“. Die Allbau AG investiert dort rund 20 Mio. € in den Bau von 78 hochwertigen Mietwohnungen und unterstützt auch bei der Entwicklung und Vermarktung der Flächenpotentiale. Allbau übernahm einen Teil des Managements inklusive Stellung der Geschäftsführung der für diesen Zweck gegründeten Entwicklungsgesellschaft und darüber hinaus umfassende Geschäftsbesorgungsleistungen zur Aufbereitung der vormaligen Großmarkt- bzw. Gleisflächen.

Pier78 liegt am Zentrum der Essener Innenstadt – genauso wie das Quartier Kreuzeskirche, dessen Entwicklung die Allbau AG ebenfalls vorantreibt. Bevölkerung, Politik und Wirtschaft waren froh, als die Allbau AG in 2012 verkündete, einen städtebaulichen Missstand, das umstrittene Parkhaus an der Rottstraße, abzureißen und an gleicher Stelle Gebäudekomplexe für Wohnungen, Büros, Cafés sowie neue Räumlichkeiten für das Haus der Begegnung zu errichten – und damit der nördlichen Innenstadt ein neues Gesicht zu geben. Studentenappartements sind ebenfalls geplant und es kann so der große Bedarf in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität Duisburg/Essen gedeckt werden. Der Anfang ist gemacht: das Parkhaus wurde schon niedergelegt, voraussichtlich Ende 2013 beginnt das Neubauprojekt.

Erfreuliches gibt es auch von der Dilldorfer Höhe zu berichten: Hier sind die ersten Mieter in Essens erste Klimaschutzsiedlung eingezogen. Bis voraussichtlich Ende 2013 können alle 49 Wohneinheiten in acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (*davon drei Passivhäuser*) und zusätzlich 17 Reihenhäuser an die neuen Bewohner übergeben werden. Die durch das Land NRW ausgesprochene Anerkennung als Klimaschutzsiedlung konnte aufgrund des überzeugenden energetischen und städtebaulichen Konzeptes erreicht werden.

### Abriss und Neubau

► Im Rahmen der Unternehmensstrategie realisierte bzw. begann die Allbau AG vor allem Neubauprojekte, nachdem sie an gleicher Stelle Altimmobilien zurückgebaut 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 Freisenbruch an der Märkischen Straße (*63 Mietwohnungen*), in Katernberg am Neuhof (*23 Mietwohnungen*), in Gerschede am Dachsfeld (*33 Mietwohnungen*), in Vogelheim (*13 Eigenheime, 7 Mieteinfamilienhäuser*) und in Überrauch (*19 Eigenheime*).

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 (*Kita*). Derzeit sind Plätze für fast 800 Kinder fertiggestellt, in Bau und in konkreter Planung. Zurzeit arbeiten wir an einem Konzept zur Errichtung weiterer Einrichtungen in Systembauweise.

Auch in Zukunft ist Stadt(*teil*)entwicklung ein wichtiger Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie, denn wir möchten gemeinsam mit anderen Akteuren die Attraktivität unserer Stadt weiter steigern. Für viele Neubauiinvestitionen der Allbau AG gilt übrigens: wir setzen einen Impuls, der Co-Investoren motivieren soll, sich an der Initiierung der positiven Entwicklung neu entstehender Standorte zu beteiligen.

# Gebäude-Management und Immobilienhandel



Die Top-Immobilie Bredeneyer Tor

## Gebäude-Management

► Die Allbau AG hat sich in den letzten Jahren als Immobiliendienstleister für den Konzern Stadt Essen etabliert. Schon seit Jahren bewirtschaftet das Unternehmen zahlreiche eigene, aber auch Top-Immobilien von städtischen Tochtergesellschaften bzw. Dritten. Da sich die unter dem Dach der Holding EVV (*Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH*) stehenden städtischen Beteiligungsgesellschaften auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren und in der Folge nur noch betriebsnotwendige Immobilien behalten und betreuen, konnte Allbau mit dem Erwerb der Gewerbeimmobilie „*Bredeneyer Tor*“ Anfang 2012 einen wichtigen Schritt zur Ausweitung des Immobilienportfolios im gewerblichen Bereich realisieren. Von ihrem Schwesterunternehmen, der Essener Verkehrs-AG (*EVAG*), kaufte Allbau die Top-Immobilie mit rund 18.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen und rund 400 Tiefgaragenplätzen. Der moderne Bürostandort in sehr guter Lage hatte zum Zeitpunkt des Erwerbs eine gute Vermietungsquote, die durch zahlreiche Aktivitäten inklusive Branding und Marketingkampagne weiter ausgebaut werden konnte. Mit weit über 90% vermieteter Fläche ist eine Behauptung im umkämpften Essener Büromarkt gelungen.

Ein reizvolles Projekt verspricht auch die Weiterentwicklung des Quartiers Kreuzeskirche. Hier baut die Allbau AG neben Wohnungen voraussichtlich ab Anfang 2014 auch Gebäude für Gastronomie, Büros und einige Sondernutzungen, aber auch eine Immobilie mit rund 6.400 m<sup>2</sup> Bürofläche. Für den Fall, dass dort die neue Hauptverwaltung der Allbau AG entstehen sollte, wird schon seit einiger Zeit an den Plänen zur Vermarktung des Allbauhauses auf dem Kennedyplatz gearbeitet.

Auch aus Gladbeck gibt es 2012 Positives zu berichten. Bis 2017 hat Allbau die Geschäftsbesorgung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Gladbeck (*GWG*) mit rund 2.000 Wohnungen übernommen. Der dortige Eigentümer ist mit den AllbauDienstleistungen sehr zufrieden. Die Zusammenarbeit bietet große Chancen, sich die Kompetenzen einer der größten Wohnungsgesellschaften in Nordrhein-Westfalen zunutze zu machen, wo eigene Ressourcen hierfür nicht zu schaffen wären. Wie wir finden, ein Modellprojekt, um auch andere Kommunen von der Geschäftsbesorgung durch den Allbau zu überzeugen.

Auch in 2013 werden wir als Allbau Gespräche suchen, um unsere Position als Immobilien-Kompetenzzentrum für die Stadt Essen und auch als Geschäftsbesorger für Kommunen weiter zu stärken.

## Portfoliomanagement und Immobilienhandel

► In einem weiterhin schwierigen Immobilienmarkt in Essen mit zunehmender Angebotssituation, aber steigenden Immobilienpreisen, konnte das Geschäftsfeld Immobilienhandel ein gutes Ergebnis erreichen und sich damit als Baustein aktiven Portfoliomanagements weiterentwickeln. Über den Verkauf kleinerer Immobilienpakete mit einem Netto-Ertrag von rund 6,0 Mio. € im Jahre 2012 erfolgte eine Optimierung des nachhaltigen Kernimmobilienbestandes. Verbunden damit ist die Minimierung von Risiken und Nutzung zusätzlicher Liquidität zur Reinvestition in den verbleibenden Wohnungsbestand. Infrage kommende Objekte werden nach betriebswirtschaftlichen und stadtteilbezogenen Kriterien analysiert, nach Lage und Zustand beurteilt, weiter wird die nachhaltige Marktfähigkeit eingeschätzt.

Die Allbau AG kauft aber auch Immobilien und Flächen, wenn diese das Portfolio positiv ergänzen und auch wirtschaftlich attraktiv sind. Bedeutungsvoll war im letzten Jahr der Kauf des so genannten „*Beginenhofs*“. Er bietet mit 24 Wohnungen (*davon sechs öffentlich gefördert*), 14 Appartements für „*Betreutes Wohnen*“ (*davon zehn öffentlich gefördert*) sowie 12 Gewerbeflächen auf rund 3.100 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche Raum für ein in Essen einzigartiges, generationenübergreifendes Wohnprojekt. Seit 2007 wohnen hier Frauen aller Altersgruppen und mit unterschiedlichen Lebenshintergründen in der Tradition der Beginen zusammen. Für viele Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt ist der „*Beginenhof*“ das bekannteste gemeinschaftliche Wohnprojekt in Essen. Die Allbau AG hatte die Entwicklung des „*Beginenhofs*“ mit Interesse verfolgt und das außergewöhnliche Projekt zum 01.07.2012 gekauft – verbunden mit der Chance, neue Wohnformen in Essen zu etablieren. Die Allbau AG sieht den Erwerb auch als konsequente Folge des jahrelangen Engagements im Bereich „*Neue Wohnformen*“. Seit drei Jahren ist die „*Kommunale Kontaktstelle für neue Wohnformen*“ bei und durch den Allbau aufgebaut worden und in das Kundencenter des Allbau am Kennedyplatz in Essen integriert.

# Personal und Organisation





► Das Ruhrgebiet ist eines der größten Ballungszentren Europas und bietet über fünf Millionen Menschen ein Zuhause. Damit sich all diese Menschen auch in Zukunft im Revier zu Hause fühlen können, stellt sich die Wohnungswirtschaft unterschiedlichsten Herausforderungen – mit deutlichen Auswirkungen auf die MitarbeiterInnen, die einen wesentlichen Teil dazu beitragen, die anspruchsvollen Ziele der Allbau AG zu erreichen. Somit steigen die Anforderungen an ein umfassendes Personalmanagement kontinuierlich. Parallel entwickelt sich das „Personal“ zunehmend zur erfolgskritischen Ressource. Verantwortlich hierfür sind der Wandel vom Arbeitgeber- zum Arbeitnehmermarkt, der Wertewandel, gestiegene Kundenanforderungen, Qualitätspolitik, der Einsatz neuer Technologien, neue Organisationsformen und die Tarifpolitik. Die Allbau AG hat daher folgende Fragen in den Fokus ihrer strategischen Personalarbeit gestellt:

- Was tun wir für unsere MitarbeiterInnen, um sie leistungsstark und motiviert zu halten und sie an das Unternehmen zu binden?
- Welche Maßnahmen ergreifen wir zur Gewinnung unseres Nachwuchses?
- Wie gehen wir mit dem demografischen Wandel um?

Die Allbau AG begegnet diesen Handlungsfeldern mit zeitgemäßen Strategien zu Personalentwicklung, Personalbindung, Gesundheitsmanagement, Personalmarketing und familienbewusster Personalpolitik. Unsere Personalentwicklung versteht sich als Investition und als eines der Kerninstrumente, mit denen wir unsere MitarbeiterInnen qualifiziert und leistungsstark erhalten. Dazu zählen neben der klassischen Weiterbildung unterschiedliche Themenworkshops, Hospitationen, Projektarbeit und Coachings, Assessment- und Development-Center. Wir unterstützen Zusatz- bzw. Aufbaustudien und entwickeln kontinuierlich innovative und individuelle Bildungskonzepte für alle Altersgruppen und Ebenen. Diese Personalentwicklungsstruktur ermöglicht uns den nachhaltigen Aufbau eines Potentialträger-Pools aus eigenen Reihen. In Ergänzung dazu bauen wir die Kooperationen mit Universitäten und Schulen weiter aus.

Von großer Bedeutung ist zudem die Personalbindung, die analog der Personalgewinnung stark von der Arbeitgeberattraktivität abhängt. Schon heute finden Handlungsfelder wie das Wertemanagement, flexible Arbeitszeitmodelle, eine zusätzliche betriebliche Altersvorsorge, das Gesundheitsmanagement, unser umfassender Service zur Vorsorge und Pflegeberatung, die betriebliche Beratungsstelle, individuelle Lösungen zur Vereinbarkeit von Familie, Privatleben und Beruf Berücksichtigung bei der Allbau AG.

Fester Bestandteil unserer Aktivitäten ist ein Gesundheitsmanagement zur Vorbeugung von Krankheiten am Arbeitsplatz, verbessertem Wohlbefinden und zur Stärkung der Gesundheitspotenziale. Die MitarbeiterInnen greifen auf ein abwechslungsreiches Programm zurück, das in unserem hauseigenen Bewegungsraum „pro FIT“ kostenfrei oder vergünstigt angeboten und mit sogenannten Freistunden unterstützt wird.

Genauso entscheidend ist es, diese Leistungen sowie formulierte Unternehmensziele durch konkrete Maßnahmen und Verhaltensweisen nachhaltig mit Leben zu füllen, um diese für unsere aktuellen und zukünftigen MitarbeiterInnen gleichermaßen spürbar zu machen und dadurch die Identifikation unserer Belegschaft und künftiger MitarbeiterInnen mit „ihrer“ Allbau AG weiter zu steigern. Unterstützt wird diese Vorgehensweise durch bedarfsgerechtes Personalmarketing sowie zielgruppengerechte, zeitgemäße Kommunikation nach innen und außen.

Perspektivisch erforderlich wird das Betreiben von Personalmeinungsforschung, auch nach innen, um eine ständige Optimierung der eigenen personalpolitischen Strategie und Aktivitäten zu gewährleisten. Dazu gehört die Beobachtung und Analyse des Arbeitsmarktes, das Bildungsverhalten und die Beobachtung von Strategien, Methoden und Entwicklungen des Wettbewerbs.

Der Personalbestand der Allbau Management GmbH, die seit 1999 für sämtliche Geschäftsaktivitäten im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen verantwortlich ist, hat sich im letzten Geschäftsjahr verringert. Zum 31.12.2012 beschäftigte das Unternehmen 169 MitarbeiterInnen, davon 154 Angestellte, 10 Auszubildende und 5 Gewerbliche. Im Geschäftsjahr 2012 sind 13 MitarbeiterInnen ausgeschieden. Der Frauenanteil in der Belegschaft beträgt 53 %.

Die Arbeitsverhältnisse unterliegen dem Geltungsbereich der Tarifverträge für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Entsprechend wurden die Gehälter und Löhne zum 01.01.2012 um 1,0 % erhöht.

Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsleitung und Betriebsrat ist auch 2012 von konstruktivem Miteinander geprägt und führte zu beidseitig zufriedenstellenden Lösungen. Wir danken ausdrücklich allen MitarbeiterInnen, die durch ihre Arbeit zur erfolgreichen Unternehmensentwicklung beigetragen haben.



**Dirk Miklikowski**  
Vorstand Allbau AG

#### Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

Stand 31.12.2012

<b>Angestellte</b>	<b>154</b>
davon Teilzeitbeschäftigte	17
davon in Mutterschutz/Erziehungsurlaub	4
<b>Auszubildende</b>	<b>10</b>
<b>Arbeitnehmer (gewerblich)</b>	<b>5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>169</b>

#### Anteil an Frauen und Männern

in der Belegschaft zum 31.12.2012

<b>Frauen</b>	<b>53 %</b>	<b>47 %</b>	<b>Männer</b>
---------------	-------------	-------------	---------------

# Die Unternehmensstrategie 2020 – Planen für die Zukunft Ausblick

► Die „Unternehmensstrategie 2015“ war seit 2008 bis heute wesentlicher Handlungsrahmen und wesentliche Handlungsleitlinie für die unternehmerische Tätigkeit der Allbau AG. Nachdem wir nunmehr über vier Jahre diese Unternehmensstrategie „gelebt“ haben, war es Zeit zu überprüfen, inwieweit die ursprünglich gesteckten Ziele und daraus abgeleiteten Maßnahmen erreicht werden konnten und die damals gewählten Grundlagen und Prämissen heute noch Relevanz haben.

Gemeinsam mit den Führungskräften der Allbau AG haben wir dementsprechend in 2012 die Evaluierung der Unternehmensstrategie 2015 sowie – aufbauend auf diesen Erkenntnissen – die Entwicklung einer Unternehmensstrategie 2020 beschlossen. Sie ist eine konsequente Weiterentwicklung der in 2008 definierten strategischen Ziele und Leitbilder und beschreibt die unternehmerische Orientierung sowie den daraus abzuleitenden Handlungsrahmen.

Die Entwicklung der Unternehmensstrategie 2020 basiert auf verschiedenen internen Arbeitsgruppen, auf den Ergebnissen einer durch das Marktforschungsinstitut Gewos aus Berlin durchgeführten Wohnungsmarktanalyse in Essen und auf einer intensiven Befragung von kompetenten Vertretern aus der Wohnungswirtschaft, Forschung und Lehre, Wirtschaftsprüfung und Beratung sowie den Führungskräfte unseres Unternehmens. Sie gaben alle zur Allbau AG und ihrer Rolle sowie dem Marktumfeld Einschätzungen ab. Alle diese Informationen und Ergebnisse wurden in der Erstellung der Unternehmensstrategie 2020 berücksichtigt.

Die Evaluierung der Unternehmensstrategie 2015 hat gezeigt, dass bis heute der weit überwiegende Anteil der selbstgesteckten Ziele und daraus abgeleiteten Maßnahmen umgesetzt sind und entsprechende organisatorische Anpassungen oder Veränderungen des Geschäftsmodells der Allbau AG ausgelöst haben. Der Bekanntheitsgrad der Allbau AG und die Bewertung ihrer Leistungen konnte durch eine intensive Kommunikationsstrategie – basierend auf nachhaltiger unternehmerischer Tätigkeit und für das Stadtgeschehen bedeutungsvollen Projekten – sowohl im immobilienwirtschaftlichen, sozialen als auch im kulturellen und sportlichen Bereich deutlich gesteigert werden. Die Investitionstätigkeit der Allbau AG läuft sehr erfolgreich und es wurden Produkte geschaffen, zu denen in Essen eine intensive Nachfrage besteht. Die betriebswirtschaftliche Weiterentwicklung des Unternehmens ist nahezu abgeschlossen und hat dazu geführt, dass weitgehende Transparenz und Klarheit über das unternehmerische Handeln und die damit verbundenen wirtschaftlichen Wirkungen erreicht werden konnte.

Die Unternehmensstrategie 2020 knüpft hieran an, schafft aber perspektivisch eine Sicherung des Erreichten und Ausbau dort, wo noch Defizite erkennbar sind. Wesentliche Veränderungen werden insbesondere im Bereich der Investitionen vorgenommen. So wird langfristig das Neubauvolumen aus den zurückliegenden Jahren – insbesondere aus wirtschaftlichen Erwägungen – nicht aufrecht zu erhalten sein. Dies gilt auch für Modernisierungsprojekte, da die Immobilien zunehmend nach Modernisierung nicht mehr die erforderlichen Rentabilitäten erzeugen.

Im Dienstleistungsbereich soll eine ausschließliche Konzentration auf Betreuungsleistungen im Konzern Stadt Essen erfolgen. Dementsprechend war eine wesentliche Komponente der Unternehmensstrategie-Erarbeitung die Herausbildung eines Handlungsfeldes zur Übernahme weiterer Dienstleistungen im immobilienwirtschaftlichen Bereich von der Stadt Essen sowie gegebenenfalls auch die Übernahme von Investitionen für die Stadt Essen. Dienstleistungsmandate im privaten Bereich werden aufgegeben, um die entsprechenden Kapazitäten zu schaffen. Dienstleistungen außerhalb des Konzerns Stadt Essen werden gezielt im Bereich der Übernahme von Geschäftsbesorgungsleistungen für andere akquiriert – insbesondere kleine Immobiliengesellschaften stehen hier im Fokus.

Die interkommunale Kooperation (*Zusammenarbeit bei WIR – Wohnen im Revier*) soll ausgebaut werden. Zentralisierung von Leistungen und gemeinsames Projektgeschäft sind gegebenenfalls kurzfristig erreichbare Fortschritte. Die aus der Unternehmensstrategie 2020 abzuleitenden Handlungsfelder sind erneut in eine 10jährige Wirtschafts- und Finanzplanung überführt worden, um die wirtschaftliche Wirkungsweise für das gesamte Unternehmen zu verproben. Die strategische Ausrichtung ist auch wirtschaftlich tragfähig, so dass die Grundzüge bereits in die Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2013 – 2017 übernommen sind.

Mit der Umsetzung der Unternehmensstrategie 2020 werden wir es wieder schaffen, eine optimale Balance zwischen Ausbau der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, einer nachhaltigen ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung und dem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren zu erreichen.



**DIRK MIKLIKOWSKI**  
Vorstand

# Bericht des Aufsichtsrates



## 28 Bericht des Aufsichtsrates



Der weiterentwickelte Ehrenzeller Platz in Altendorf eignet sich nun für Fußball, Klettern und Rollerfahren – toll für die Jüngsten.

# Weiter geht's

## Bericht des Aufsichtsrates



**Manfred Reimer**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

► Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus 15 Mitgliedern, von denen gemäß § 76 BetrVG fünf Vertreter der Arbeitnehmer sind.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen und den Vorstand überwacht. Er hat sich in regelmäßigen Sitzungen über die Lage und Entwicklung des Unternehmens und darüber hinaus über alle wichtigen Fragen unterrichtet.

Im Vordergrund standen auch in diesem Jahr wieder die Beratungen zum wichtigen Stadtentwicklungs-Projekt „Quartier Kreuzeskirche“. Der Aufsichtsrat wurde in allen ordentlichen Sitzungen sowie in einer Sondersitzung am 23.02.2012 ausführlich über den aktuellen Projektstatus bzw. die laufenden Verhandlungen unterrichtet. In der Sitzung vom 27.11.2012 sprach der Aufsichtsrat einen Empfehlungsbeschluss für den Aufsichtsrat der Allbau Managementgesellschaft mbH hinsichtlich der weiteren Projektesschritte aus.

Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat auch mit folgenden Themen befasst:

- *Wirtschaftsplanung*
- *Unternehmensstrategie 2020*
- *Gründung einer Servicegesellschaft zu Etablierung einer Hausmeisterorganisation für die Allbau-Wohnungsbestände*
- *Grundstücksankäufe und Investitionsfreigaben*
- *Geschäftsordnung für Aufsichtsrat und Vorstand*
- *Vorstellung des Steuerungsmodells*
- *Vorstellung der Zinssicherungsstrategie sowie der Finanzierungsstruktur*
- *Veräußerung von Allbau-Aktien*

Er hat sich darüber hinaus durch den von ihm gebildeten Arbeits- und Prüfungsausschuss laufend über die Geschäftsführung unterrichten lassen.

Die ordentliche Hauptversammlung fasste am 03.07.2012 die zur Verabschiedung des Geschäftsjahres 2011 erforderlichen Beschlüsse, in deren Folge der Bilanzgewinn 2011 in Höhe von 18.990.000,00 € als Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2012 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deutsche Baurevision GmbH, Düsseldorf geprüft. Beanstandungen haben sich hierbei nicht ergeben. Die Prüfung endete mit der Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes. Über das Prüfungsergebnis fand mit dem Aufsichtsrat eine Schlussbesprechung statt.

Der Aufsichtsrat billigt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist.

Weiter beschloss er, dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen, den Bilanzgewinn von 18.450.000,00 € in voller Höhe als Dividende auszuschütten.

Der vom Vorstand nach § 312 AktG erstellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deutsche Baurevision GmbH, Düsseldorf, geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

*„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass:*

- 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und*
- 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“*

Nach abschließender Prüfung werden vom Aufsichtsrat gegen den Abhängigkeitsbericht des Vorstandes, insbesondere gegen die Schlusserklärung über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, keine Einwendungen erhoben.

Für die im Berichtsjahr vom Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat seinen Dank aus.

Essen, 11.06.2013

Der Aufsichtsrat



**MANFRED REIMER**

Vorsitzender

# Jahresabschluss und Jahresbericht





- 32 Bilanz
- 34 Gewinn- und Verlustrechnung
- 35 Anhang des Jahresabschlusses
- 48 Bestätigungsvermerk
- 50 Lagebericht



## Bilanz zum 31. Dezember 2012

## Aktivseite

Geschäftsjahr

€

Summe

€

Vorjahr

€

## ■ Anlagevermögen

## Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	443.537.611,65		412.739.439,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	120.508,72		120.508,72
Grundstücke ohne Bauten	3.550.863,13		7.042.355,01
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	33.858,06		27.642,99
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		8.437.374,29
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.984,09		310.227,00
Anlagen im Bau	36.481.487,43		13.913.587,62
Bauvorbereitungskosten	503.508,25		1.884.536,87
Geleistete Anzahlungen	0,00	484.627.821,33	336.604,75

## Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	1.022.583,76		1.022.583,76
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	32.000.000,00		32.000.000,00
Beteiligungen	15.338,76		15.339,76
Sonstige Ausleihungen	90.000,00		200.000,00
Andere Finanzanlagen	350,00	33.128.272,52	16.350,00

## Anlagevermögen insgesamt

517.756.093,85

478.066.550,10

## ■ Umlaufvermögen

## Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten	529.532,90		1.497.297,25
Bauvorbereitungskosten	58.089,18		191.728,47
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.999.446,83		605.907,40
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		283.904,00
Unfertige Leistungen	29.043.937,53	33.631.006,44	28.204.913,65

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	1.089.495,39		1.164.349,32
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	30.530,38		81.727,88
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.000,00		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.380.788,04		20.517.546,03
Sonstige Vermögensgegenstände	286.847,57	22.845.661,38	3.126.432,86

## Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.881.204,12	6.061.517,66
--	--	--------------	--------------

## Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten		556,43	819,49
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.954,82	0,00

## Aktiva Bilanzsumme

584.127.477,04

539.802.694,11

## Bilanz zum 31. Dezember 2012

## Passivseite

	Geschäftsjahr €	Summe €	Vorjahr €
<b>■ Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	23.008.134,65	23.008.134,65	23.008.134,65
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.180.670,10		8.180.670,10
Bauerneuerungsrücklage	6.060.757,82		6.060.757,82
Andere Gewinnrücklagen	58.352.691,21	72.594.119,13	55.403.454,68
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	21.399.236,53		24.947.841,08
Einstellungen in Gewinnrücklagen	2.949.236,53	18.450.000,00	5.957.841,08
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>114.052.253,78</b>	<b>111.643.017,25</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	542.577,00		553.789,00
Steuerrückstellungen	755.979,06		915.435,00
Sonstige Rückstellungen	4.917.216,55	6.215.772,61	4.944.086,48
<b>■ Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	337.793.854,12		327.397.769,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	83.547.388,03		53.132.058,18
Erhaltene Anzahlungen	35.520.051,10		34.410.705,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.096.437,76		992.924,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.638.601,76		5.285.037,25
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	187.707,88		256.435,52
Sonstige Verbindlichkeiten	75.410,00	463.859.450,65	271.436,70
<i>davon aus Steuern: € 0,00</i>			<i>(255.843,39)</i>
<b>Passiva Bilanzsumme</b>		<b>584.127.477,04</b>	<b>539.802.694,11</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr €	Summe €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	99.315.598,09		95.636.310,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.917.300,00	102.232.898,09	2.514.722,24
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.815.020,02	2.359.461,50
Sonstige betriebliche Erträge		8.380.685,80	7.217.080,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.345.874,88		41.911.214,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.904.393,48	50.250.268,36	2.314.058,15
<b>Rohergebnis</b>		<b>64.178.335,55</b>	<b>63.502.302,49</b>
Personalaufwand			
Aufwendungen für Altersversorgung		59.619,58	44.515,71
Abschreibungen auf Sachanlagen		14.337.071,49	12.665.764,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		13.461.097,17	14.049.622,98
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus Gewinnabführung		819.568,77	4.061.827,29
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.284.090,06	4.471,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		755.900,23	403.485,48
davon aus verbundenen Unternehmen: € 710.235,48			(368.271,29)
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.779.882,14	10.779.303,76
davon an verbundenen Unternehmen: € 0,00			(0,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>26.400.224,23</b>	<b>30.432.879,42</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.890.972,91	2.486.363,18
Sonstige Steuern		3.110.014,79	2.998.675,16
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>21.399.236,53</b>	<b>24.947.841,08</b>
Einstellungen in Gewinnrücklagen: in andere Gewinnrücklagen		2.949.236,53	5.957.841,08
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>18.450.000,00</b>	<b>18.990.000,00</b>

Anhang  
Jahresabschluss



<b>Anlagevermögen</b>	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2012 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2012 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	751.412.491,60	21.539.142,03	2.426.474,16	23.090.834,50	793.615.993,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	974.660,38	0,00	0,00	0,00	974.660,38
Grundstücke ohne Bauten	7.209.056,73	0,00	7.912,68	- 2.683.579,20	4.517.564,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	27.642,99	6.215,07	0,00	0,00	33.858,06
Bauten auf fremden Grundstücken	8.489.998,58	70.726,50	0,00	- 8.560.725,08	0,00
Maschinen	5.585,28	0,00	0,00	0,00	5.585,28
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	368.653,79	143.074,42	0,00	0,00	511.728,21
Anlagen im Bau	13.913.587,62	32.858.668,48	0,00	- 10.290.768,67	36.481.487,43
Bauvorbereitungskosten	1.902.528,75	35.382,39	5.360,95	- 1.219.156,80	713.393,39
Geleistete Anzahlungen	336.604,75	0,00	0,00	- 336.604,75	0,00
	<b>784.640.810,47</b>	<b>54.653.208,89</b>	<b>2.439.747,79</b>	<b>0,00</b>	<b>836.854.271,57</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.022.583,76	0,00	0,00	0,00	1.022.583,76
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	32.000.000,00	0,00	0,00	0,00	32.000.000,00
Beteiligungen	59.343,88	0,00	44.005,12	0,00	15.338,76
Sonstige Ausleihungen	200.000,00	0,00	110.000,00	0,00	90.000,00
Andere Finanzanlagen	16.350,00	0,00	16.000,00	0,00	350,00
	<b>33.298.277,64</b>	<b>0,00</b>	<b>170.005,12</b>	<b>0,00</b>	<b>33.128.272,52</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>817.939.088,11</b>	<b>54.653.208,89</b>	<b>2.609.752,91</b>	<b>0,00</b>	<b>869.982.544,09</b>

## A | ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für 2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Die Gliederung blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2012 €	Zugänge Abschreibungen €	Abgänge kumulierte Abschreibungen €	Umbuchungen kumulierte Abschreibungen €	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2012 €	Buchwert am 31.12.2012 €	Buchwert am 31.12.2011 €
338.673.052,27	13.080.009,18	1.939.155,14	264.476,01	350.078.382,32	443.537.611,65	412.739.439,33
854.151,66	0,00	0,00	0,00	854.151,66	120.508,72	120.508,72
166.701,72	800.000,00	0,00	0,00	966.701,72	3.550.863,13	7.042.355,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.858,06	27.642,99
52.624,29	204.870,25	0,00	-257.494,54	0,00	0,00	8.437.374,29
5.585,28	0,00	0,00	0,00	5.585,28	0,00	0,00
58.426,79	53.317,33	0,00	0,00	111.744,12	399.984,09	310.227,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.481.487,43	13.913.587,62
17.991,88	198.874,73	0,00	-6.981,47	209.885,14	503.508,25	1.884.536,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	336.604,75
<b>339.828.533,89</b>	<b>14.337.071,49</b>	<b>1.939.155,14</b>	<b>0,00</b>	<b>352.226.450,24</b>	<b>484.627.821,33</b>	<b>444.812.276,58</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.022.583,76	1.022.583,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.000.000,00	32.000.000,00
44.004,12	0,00	44.004,12	0,00	0,00	15.338,76	15.339,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.000,00	200.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	16.350,00
<b>44.004,12</b>	<b>0,00</b>	<b>44.004,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33.128.272,52</b>	<b>33.254.273,52</b>
<b>339.872.538,01</b>	<b>14.337.071,49</b>	<b>1.983.159,26</b>	<b>0,00</b>	<b>352.226.450,24</b>	<b>517.756.093,85</b>	<b>478.066.550,10</b>

## B | BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Die angefallenen Kosten für **Umbau-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen** werden als Herstellungskosten im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert, soweit diese zu einer wesentlichen Verbesserung bzw. nachträglichen Herstellungskosten führen. Insbesondere werden Kosten von erstmals vorgenommenen energetischen Maßnahmen aktiviert. **Kosten für Verwaltungsleistungen** sowie Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden in Ausübung des Wahlrechts des § 255 Abs. 2 und 3 HGB wie im Vorjahr nicht aktiviert.

Planmäßige lineare **Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten mit 2,5 % (*bei Altbauten mit Baujahr vor 1925*) bzw. mit 2,0 % (*bei Bauten ab 1925*) auf die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Bei bis 1990 erworbenen Wohngebäuden wurden die Restnutzungsdauern je nach Bauzustand, bei Erwerb ab 1991 mit 50 Jahren festgelegt.

Auf die Herstellungskosten von **Außenanlagen** der von 1993 bis 2001 fertiggestellten Neubaumaßnahmen wurde die Abschreibung mit 10%, seit 2002 mit 6,67 % bemessen.



Auf der Dilldorfer Höhe baut die Allbau AG die erste Klimaschutzsiedlung in Essen.

Die Bewertung der **Grundstücke ohne Bauten** erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungskosten. Soweit in früheren Jahren – vor Gültigkeit des Bilanzrichtliniengesetzes – Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert vorgenommen wurden, sind diese beibehalten worden.

Die im Vorjahr unter den Bauten auf fremden Grundstücken ausgewiesenen Gebäude auf Erbbaugrundstücken wurden aus Gründen der Klarheit im Berichtsjahr in „*Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*“ umgegliedert (8.303 T€; VJ 8.437 T€).

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Bewertung der zum **Verkauf bestimmten Grundstücke** und anderen Vorräte erfolgt – verlustfrei – zu Anschaffungs- und Herstellungskosten ohne eigene Verwaltungsleistungen und Bauzeitenzinsen.

Die **Bewertung der Forderungen aus Vermietung** erfolgt grundsätzlich zum Nominalwert. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zweifelhafte Forderungen werden je nach Zeitspanne der offenen Posten mit festgelegten Prozentsätzen pauschal einzelwertberichtigt.

Die **übrigen Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit dem Nominalbetrag bewertet. Falls erforderlich, wurden erkennbare Ausfallrisiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Die **liquiden Mittel** sind mit dem Nennbetrag bewertet.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Anschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Rückstellung für Pensionen** ist gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages im Wege der Barwertermittlung der zukünftigen Pensionsleistungen ermittelt worden. Als biometrische Annahmen wurden die „*Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. K. Heubeck*“ zugrunde gelegt. Der Rechnungszinsfuß für die Ermittlung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2012 beträgt je nach Laufzeit zwischen 4,22 % und 4,47 %. Die Zinssätze entsprechen den durchschnittlichen Marktzinssätzen der letzten sieben Jahre (*Bundesbankzins*), die sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von vier bis sieben Jahren ergeben. Die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p. a. berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Gehaltdynamik und der Fluktuation entfällt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages wurde eine Kostensteigerung bis zu 2,0 % berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Sie betragen für 2012 je nach Restlaufzeit 3,69 % bis 4,74 %.





Für die Beseitigung von in der Vergangenheit entstandenen Schäden an Fassaden, Balkonen, Dächern, Fenstern und Eingangsbereichen in verschiedenen Wohnanlagen (**Instandhaltungsrückstellungen**) wurden die geschätzten Beträge zurückgestellt; die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen wurden, nachdem die Maßnahmen abgewickelt worden waren, in voller Höhe in Anspruch genommen bzw. aufgelöst. Die **Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen** wurden mit 0,5% der Verkaufspreise angesetzt und entsprechend ihrer Laufzeit abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG i. V. m. § 48 Abs. 1 WoFG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

## C | ERLÄUTERUNG DER BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zu diesem Anhang dargestellt.

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der Allbau Managementgesellschaft mbH (AMG), Essen. Die Allbau AG hat einen Beteiligungsbuchwert in Höhe von 1.023 T€ ausgewiesen. Die AMG erzielte in 2012 ein Ergebnis in Höhe von 820 T€, welches in voller Höhe aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages an die Allbau AG ausgeschüttet wurde.

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um ein an die AMG gegebenes tilgungsfreies Darlehen zur Ankauffinanzierung einer Gewerbeimmobilie.

### Beteiligungen

Die Gesellschaft hält Anteile an der Triple Z AG, Essen.

Die Anteile an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, Düsseldorf, wurden in 2008 mit 44 T€ aufgrund dauerhafter Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben. Die WRW ist infolge der Eröffnung des Insolvenzverfahrens kraft Gesetzes aufgelöst.

### Sonstige Ausleihungen

Bilanziert werden grundbuchlich gesicherte Restkaufpreisdarlehen an Erwerber von Privatisierungs- und Verkaufsmaßnahmen.

### Andere Finanzanlagen

Bilanziert sind mit dem Nominalwert ausgewiesene Genossenschaftsanteile an der Münchener Hypothekbank eG, München. Die Genossenschaftsanteile am Bauverein Kettwig eG, Essen, wurden im Berichtsjahr veräußert. Das Gliederungsschema wurde entsprechend ergänzt.

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ sind Bau-, Bauvorbereitungs- und Grundstückskosten – insgesamt 4.587 T€ (VJ 2.578 T€) – für fertiggestellte, laufende und geplante Eigentumsmaßnahmen erfasst.

Die unfertigen Leistungen von 29.044 T€ (VJ 28.205 T€) beinhalten mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten. Die entsprechenden Abschlagszahlungen von 32.874 T€ (VJ 30.416 T€) sind unter „Erhaltene Anzahlungen“ passiviert.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gliedern sich wie folgt auf:

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Cash-Pool-Forderung gegen die Stadt Essen in Höhe von 0 T€ (VJ 2.379 T€) ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 14.166,97 € (VJ 142,00 €) Lieferungen und Leistungen sowie mit 21.366.621,07 € (VJ 20.517.404,03 €) Darlehensforderungen.

### Aktive Rechnungsabgrenzung

Als Geldbeschaffungskosten aktiviert sind Disagio-Beträge in Höhe von 556,43 € (VJ 819,49 €), die entsprechend der Festlegung der Zinskonditionen verrechnet werden. Des Weiteren wurde für Veröffentlichungen im Informer Magazin ein Betrag in Höhe von 12.954,82 € (VJ 0 €) eingestellt.

### Gezeichnetes Kapital

Es gliedert sich in 450.000 Stückaktien (*ursprünglich 45,0 Mio. DM*). Zum 31.12.2012 hielt die EVV GmbH, Essen, 82,38 % des Grundkapitals von insgesamt 23.008 T€.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt	davon mit	insgesamt	davon mit
	31.12.2012	Restlaufzeit über 1 Jahr	31.12.2011	Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	1.089.495,39	0,00	1.164.349,32	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	30.530,38	0,00	81.727,88	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.380.788,04	0,00	20.517.546,03	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.000,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	286.847,57	0,00	3.126.432,86	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>22.845.661,38</b>	<b>0,00</b>	<b>24.890.056,09</b>	<b>0,00</b>

Gewinnrücklagen	Bestand	Einstellung der	Einstellung	Bestand
	31.12.2011	HV aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	aus dem Jahresüberschuss des GJ	31.12.2012
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	8.180.670,10	0,00	0,00	8.180.670,10
Bauerneuerungsrücklage	6.060.757,82	0,00	0,00	6.060.757,82
Andere Gewinnrücklagen	55.403.454,68	0,00	2.949.236,53	58.352.691,21
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>69.644.882,60</b>	<b>0,00</b>	<b>2.949.236,53</b>	<b>72.594.119,13</b>

## Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	Bestand	Bestand
	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Unterlassene Instandhaltung <sup>1</sup>	2.914.284,93	2.615.810,29
Jahresabschluss/Veröffentlichung	112.000,00	134.500,00
Aufbewahrungspflicht	25.387,79	25.020,13
Gewährleistungsverpflichtungen	66.636,79	109.401,48
Beihilfe	40.000,00	37.000,00
Rechtsstreit	73.238,92	55.000,00
Rechtsanwaltshonorar	0,00	19.040,00
Ausstehende Beraterhonorare	19.603,54	9.921,63
Noch zu erwartende Baukosten	1.642.564,58	1.914.892,95
Sonstige Rückstellungen	23.500,00	23.500,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.917.216,55</b>	<b>4.944.086,48</b>

<sup>1</sup> inkl. Rückstellung für die Beseitigung festgestellter Undichtigkeiten bei Abwasserleitungen

## Verbindlichkeiten

In 2009 wurden zur Absenkung der Zinsbelastungen ab 2013 und zur Sicherstellung des in 2009 herrschenden Zinsniveaus für beabsichtigte Anschlussfinanzierungen in 2013 drei Zinsswapvereinbarungen mit der Landesbank Baden-Württemberg über unterschiedliche Bezugsbeträge abgeschlossen, die der Allbau Festzinssätze bzw. Zinsobergrenzen bis zum Ablauf der jeweiligen Prolongationszeiträume sichern sollen.

Die Laufzeiten der in 2009 abgeschlossenen Vereinbarungen liegen in einem Zeitraum vom 30.06.2013 bis 30.06.2023. Die Festzinssätze liegen in einer Bandbreite von 4,65 bis 4,75 %. Der Umfang der Geschäfte beläuft sich auf insgesamt 23,0 Mio. €. Die mit der EUR-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen zum Bilanzstichtag insgesamt - 6.210 T€.

In 2010 wurden durch die Allbau AG zwei weitere Vereinbarungen über derivative Finanzinstrumente (*Forward-Rate-Zinsswaps*) mit der National-Bank AG abgeschlossen. Die Laufzeiten liegen in einem Zeitraum vom 31.12.2010 bis 29.12.2023. Die Festzinssätze liegen in einer Bandbreite von 2,6 bis 2,76 %. Der Umfang der Geschäfte beläuft sich auf insgesamt 11,0 Mio. €. Die mit der EUR-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen zum Bilanzstichtag insgesamt - 857 T€.

In 2011 wurde eine weitere Vereinbarung über einen Forward-Rate-Zinsswap mit der National-Bank AG abgeschlossen. Die Laufzeit liegt zwischen dem 31.01.2012 und 31.01.2022. Der Festzinssatz beträgt 3,58 %. Der Umfang des Geschäfts beläuft sich auf 3,6 Mio. €. Die mit der EUR-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen zum Bilanzstichtag insgesamt - 550 T€.

Im Berichtsjahr wurden vier weitere Vereinbarungen über Forward-Rate-Zinsswap mit der National-Bank AG bzw. der HypoVereinsbank abgeschlossen. Die Laufzeiten liegen zwischen dem 31.12.2012 und 29.12.2028. Die Festzinssätze liegen in einer Bandbreite von 2,31 % und 2,91 %. Der Umfang der Geschäfte beläuft sich auf insgesamt 11.657 Mio. €. Bei drei Forward-Rate-Zinsswaps beträgt der beizulegende Zeitwert zum Bilanzstichtag insgesamt - 128 T€. Bei einem ergibt sich ein positiver Marktwert von 159 T€. Die Ermittlung erfolgte mit der EUR-SWAP-Kurve.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen 70.403 T€ (VJ 72.878 T€) die Aktionärin Sparkasse Essen bzw. 20.459 T€ (VJ 18.343 T€) die Aktionärin National-Bank AG, Essen.

**Verbindlichkeiten**

Vorjahreszahlen zum Vergleich kursiv

insgesamt

davon

**Restlaufzeit**

unter 1 Jahr

1 bis 5 Jahre

über 5 Jahre

€

€

€

€

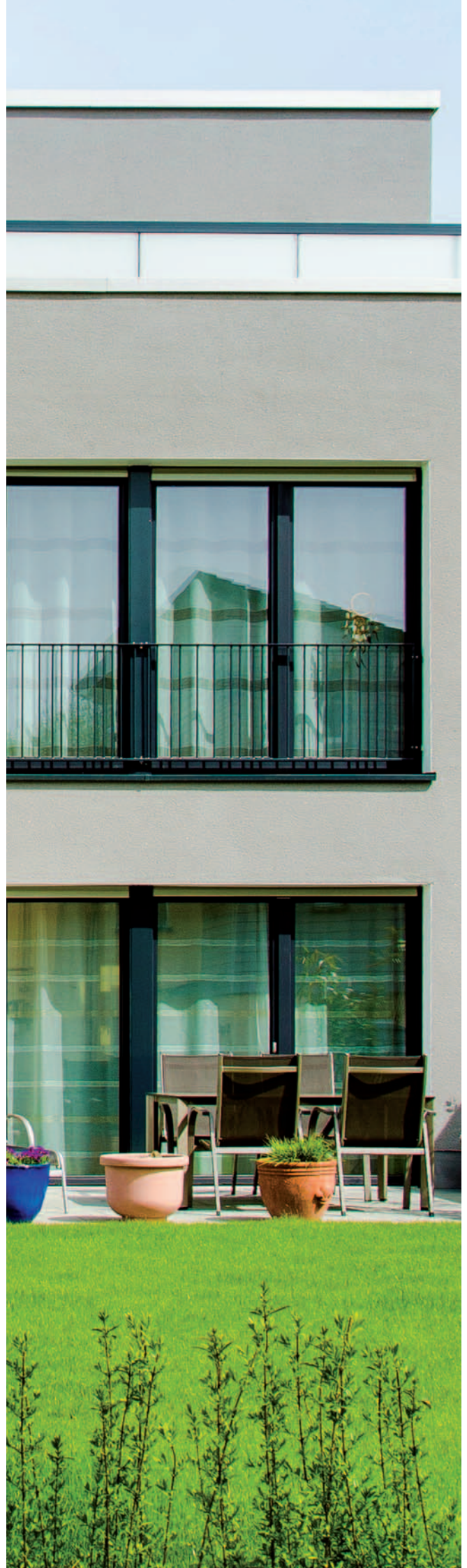
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	337.793.854,12	12.009.369,05	49.302.057,65	276.482.427,42
	<i>327.397.769,55</i>	<i>18.905.548,14</i>	<i>36.755.409,19</i>	<i>271.736.812,22</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	83.547.388,03	12.354.694,58	14.485.292,41	56.707.401,04
	<i>53.132.058,18</i>	<i>2.575.412,51</i>	<i>9.596.446,29</i>	<i>40.960.199,38</i>
Erhaltene Anzahlungen	35.520.051,10	35.520.051,10	–	–
	<i>34.410.705,15</i>	<i>34.410.705,15</i>	–	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.096.437,76	1.096.437,76	–	–
	<i>992.924,03</i>	<i>992.924,03</i>	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.638.601,76	5.306.667,48	265.364,67	66.569,61
	<i>5.285.037,25</i>	<i>5.031.368,02</i>	<i>247.969,23</i>	<i>5.700,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	187.707,88	187.707,88	–	–
	<i>256.435,52</i>	<i>256.435,52</i>	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	75.410,00	57.910,00	–	17.500,00
	<i>271.436,70</i>	<i>266.936,70</i>	–	<i>4.500,00</i>
<b>Summe</b>	<b>463.859.450,65</b>	<b>66.532.837,85</b>	<b>64.052.714,73</b>	<b>333.273.898,07</b>
	<i>421.746.366,38</i>	<i>62.439.330,07</i>	<i>46.599.824,71</i>	<i>312.707.211,60</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen – wie im Vorjahr – vollständig Lieferungen und Leistungen.

**gesichert**

€ Art der  
Sicherung

337.790.026,12	Grundpfandrecht
327.397.769,55	
74.828.241,65	Grundpfandrecht
53.132.058,18	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
412.618.267,77	
380.529.827,73	



## D | ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse sind wie folgt aufzugliedern:

	2012	2011
	T€	T€
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	99.316	95.636
aus dem Bauträgergeschäft	2.917	2.515
<b>Summe</b>	<b>102.233</b>	<b>98.151</b>

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 999 T€ (VJ 10 T€).

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Personal- und Sachkostenumlagen der Allbau Managementgesellschaft mbH (AMG) in Höhe von 10.134 T€ enthalten.

Die Zinsaufwendungen enthalten Beträge für die Aufzinsung von Pensions- und Gewährleistungsrückstellungen in Höhe von 24 T€ (VJ 29 T€).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende, wesentliche periodenfremde bzw. neutrale Erträge enthalten:

	2012	2011
	T€	T€
aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.972	4.647
Versicherungserstattungen für Schäden in Vorjahren	248	196
aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	1.066	136
aus abgeschr. Mietforderungen	69	63
sonstige Erträge aus früheren Jahren	360	262
<b>Summe</b>	<b>7.715</b>	<b>5.304</b>

## E | SONSTIGE ANGABEN

### Sonstige, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

Das am 31.12.2012 bestehende Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und Erwerberleistungen überdeckt. Für zukünftige Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Sanierungs- sowie Neubaumaßnahmen ist ein 5-Jahresprogramm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen bei rückläufigem Tilgungsvolumen auf vorhandene Kredite und teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung vorgesehen.



## Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke	X	
Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten		X

Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

## Garantieerklärung

Die Allbau AG haftet für den Fall der Kündigung des Ergebnisabführungsvertrags zwischen der Allbau AG und der AMG gesamtschuldnerisch neben der AMG für die finanziellen Verpflichtungen aus einer Versorgungszusage, soweit diese Verpflichtungen nicht durch den Pensionsversicherungsverein erfüllt werden.

## Tochterunternehmen, Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft hält 100% der Anteile an der Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen. Das Stammkapital beträgt 1.023.000,00€. Seit dem 01.01.1999 besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Demnach wurden im Berichtsjahr 819.568,77€ an die Muttergesellschaft abgeführt. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft am 31.12.2012 betrug unverändert 1.033.301,17€.

Die Allbau AG ist zum Bilanzstichtag 31.12.2012 ein Konzernunternehmen der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH, Essen. Die Allbau AG erstellt keinen Konzernabschluss. Die Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH, Essen, erstellt einen befreienden Gesamtkonzernabschluss (§ 291 HGB) und bezieht die zuvor genannten Gesellschaften ein. Die Offenlegung dieses Konzernabschlusses erfolgt im Bundesanzeiger.

## Mietkautionen

Die Mietkautionsguthaben betragen am 31.12.2012 7.807.015,13€ (VJ 7.238.709,50€). Es handelt sich um Treuhandvermögen, das wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und des bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den Mietern im Anhang vermerkt ist.

## Pensionsleistungen

Aufgrund von Pensionszusagen sind an den früheren Vorstand 87 T€ gezahlt worden.

Für diesen und ehemalige Mitarbeiter bzw. deren Hinterbliebene ist eine Rückstellung für laufende Pensionen in Höhe von 543 T€ gebildet.

## Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 160 T€.

- Abschlussprüfungsleistungen (57 T€)
- Steuerberatungsleistungen (72 T€)
- Sonstige Leistungen (31 T€)

## Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 21 HGB

Im Geschäftsjahr wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

## Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat

Zu den Bezügen von Vorstand und Aufsichtsrat wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

## Arbeitnehmer

Seit dem 01.01.1999 führt das Personal der Allbau Managementgesellschaft mbH die Geschäftsbesorgung für die Allbau AG durch.

## Mitgliedschaft des Vorstands in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien

Herr Miklikowski ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien:

### Gesellschaft/Organisation

### Funktion

Allbau Managementgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Altstadt Baugesellschaft mbH & Co. KG	Geschäftsführer
EVV Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH	Mitglied der Geschäftsführung
Zebra Gesellschaft für Baumanagement mbH	Mitglied der Geschäftsführung
GWG Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer (bis 31.01.2012)
EGU Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH	Mitglied der Geschäftsführung
VBHG Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.	Mitglied des Vorstandes
W.I.R. Wohnen im Revier (nicht rechtsfähiger Verein)	Vorsitzender des Vorstandes
EMG Essen Marketing GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG	Mitglied des Aufsichtsrates
RGE Servicegesellschaft Essen mbH	Mitglied des Aufsichtsrates
ista Deutschland GmbH	Mitglied des Kundenbeirates
VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.	Mitglied des Verbandsrates
STEAG Fernwärme GmbH	Mitglied des Beirates

# Organe der Gesellschaft

## AUFSICHTSRAT

**Manfred Reimer**  
*Vorsitzender*  
 Oberstudiendirektor  
 a. D.  
 Mitglied des Rates  
 der Stadt Essen

**Christoph Kersch**  
*stellv. Vorsitzender*  
 Lehrer  
 Mitglied des Rates  
 der Stadt Essen

**Hans-Jürgen Best**  
*Dipl.-Ingenieur*  
 Stadtdirektor  
 der Stadt Essen

**Peter Brandt**  
*Dipl.-Ingenieur*  
 Techn. Angestellter

**Frank Czarnecki**  
*Dipl.-Ingenieur*  
 Techn. Angestellter

**Arturo Holuigue de la Vega**  
*Dipl.-Chemiker*  
 Büroleiter / pers. Referent /  
 Pressesprecher  
 Mitglied des Rates  
 der Stadt Essen

**Norbert Frece**  
 Mitglied des Vorstands  
 des Ruhrverbandes –  
 Körperschaft des  
 öffentlichen Rechts

**Christine Geuß-Mues**  
*Dipl.-Ingenieurin*  
 Techn. Angestellte

**Dr. Bernhard Görgens**  
 Vorstandsvorsitzender  
 der Stadtwerke Essen AG

**Sabine Herfort**  
 Kaufm. Angestellte

**Hans-Peter Huch**  
 Kaufm. Angestellter  
 Mitglied des Rates  
 der Stadt Essen

**Hanslothar Kranz**  
*Dipl.-Bauingenieur*  
 Mitglied des Rates  
 der Stadt Essen

**Hans Martz**  
 Vorstandsvorsitzender  
 der Sparkasse Essen

**Anke Olmes**  
 Kaufm. Angestellte

**Dr. Horst Zierold**  
 Vorstandsvorsitzender  
 der Essener Verkehrs-AG

## VORSTAND

**Dirk Miklikowski**  
 Allbau AG

Essen, 27. März 2013





## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Allbau AG, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Allbau AG, Essen, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 26. April 2013

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**KÜNEMANN**  
Wirtschaftsprüfer

**PFEIFFER**  
Wirtschaftsprüfer



# Lagebericht

## 1 | GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 | WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### Weltwirtschaft<sup>1</sup>

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der Europäischen Zentralbank und des Federal Reserve Board diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.

Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge zunächst verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die Europäische Zentralbank die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

#### EURO-Raum<sup>2</sup>

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2%.

Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern.

Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung

des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen; sie sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und in Spanien als Folge von Immobilienkrisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Vielerorts werden große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen, so dass höhere Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst die private Nachfrage belasten.

#### Deutschland<sup>4</sup>

##### *Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung*

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2% und 2011 um 3,0%). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1% mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3%. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

<sup>3</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012, S. 21

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euro-Raum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

#### Arbeitsmarkt<sup>7</sup>

- Arbeitslose im Dezember 2012: 2.840.000  
(= + 60.000 gegenüber Dezember 2011)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2012: 6,7 %  
(Dezember 2011: 6,6 %)
- Erwerbstätige im November 2012: 41.899.000  
(= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)

Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

<b>Daten Euro-Raum</b>	2010	2011	2012	2013
2012/2013 geschätzt <sup>3</sup>				
	%	%	%	%
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,8 %	+ 1,4 %	- 0,5 %	+ 0,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,6 %	+ 2,7 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %
Arbeitslosenquote	10,1 %	10,2 %	11,3 %	12,0 %

<b>Daten Deutschland</b>	2010	2011	2012	2013
preisbereinigt, verkettet <sup>5</sup> , 2013 Prognose <sup>6</sup>				
	%	%	%	%
Bruttoinlandsprodukt	+ 4,2	+ 3,0	+ 0,7	+ 1,0
Private Konsumausgaben	+ 0,9	+ 1,7	+ 0,8	+ 1,1
Konsumausgaben des Staates	+ 1,7	+ 1,0	+ 1,0	+ 1,2
Ausrüstungsinvestitionen	+ 10,3	+ 7,0	- 4,4	+ 0,2
Bauinvestitionen	+ 3,2	+ 5,8	- 1,1	+ 2,8

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2012

<sup>7</sup> www.destatis.de

Kapitalmarkt<sup>8</sup>

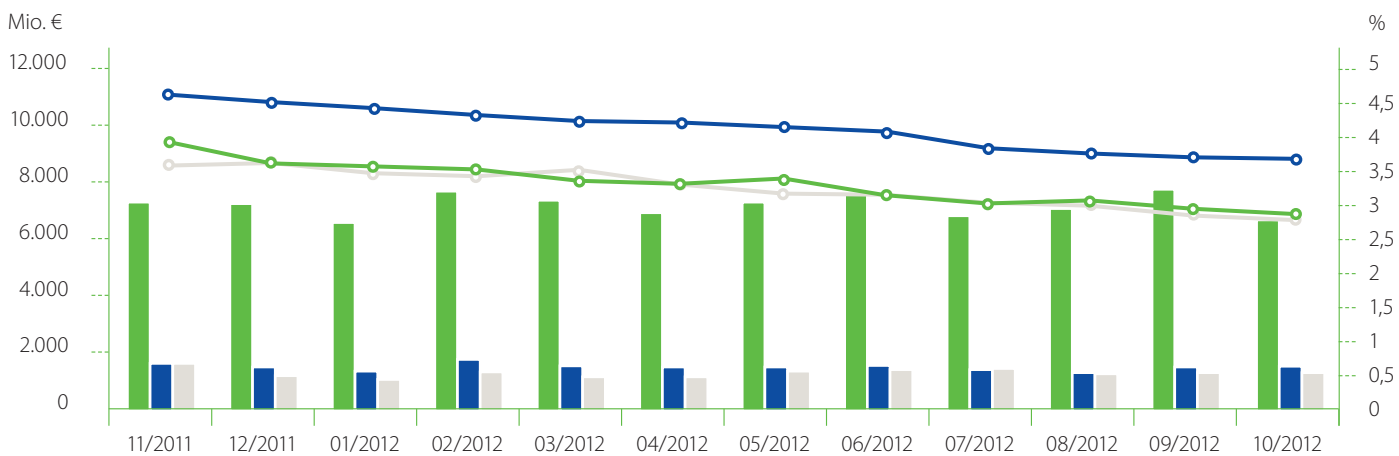
Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (*Neugeschäft*) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1– 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-12	2012-11	+/-	2011-12	2012-11	+/-	2011-12	2012-11	+/-
Termin									
Volumen	%	%	%-Pkte	%	%	%-Pkte	%	%	%-Pkte
< 1 Mio. €	3,92	2,90	-1,02	4,61	3,67	-0,94	3,58	2,78	-0,80
> 1 Mio. €	2,93	2,00	-0,93	3,71	3,25	-0,46	3,59	2,71	-0,88

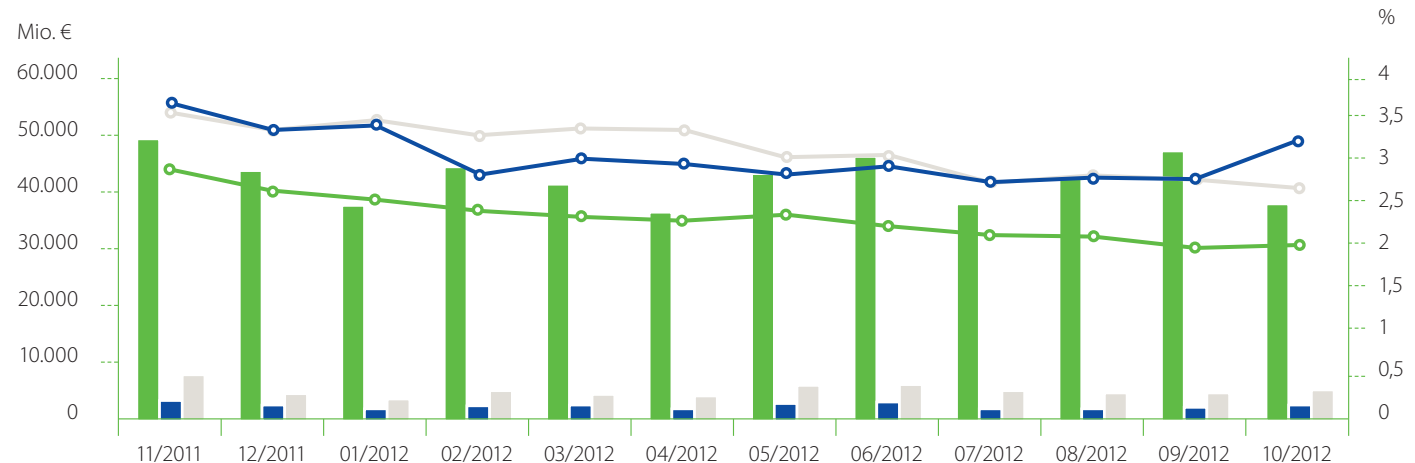
Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück. Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbeobachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:

**Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken**  
Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften *unter* 1 Mio. €

- Volumen /> 1 Mio./Zinsbindung < 1 Jahr
- Volumen /> 1 Mio./Zinsbindung 1– 5 Jahre
- Volumen /> 1 Mio./Zinsbindung > 5 Jahre
- Effektivzins /> 1 Mio./Zinsbindung < 1 Jahr
- Effektivzins /> 1 Mio./Zinsbindung 1– 5 Jahre
- Effektivzins /> 1 Mio./Zinsbindung > 5 Jahre



Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften *über* 1 Mio. €



<sup>8</sup> www.bundesbank.de/statistik/statistik\_zeitreihen.php

## 1.2 | IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der Deutsche Immobilienaktienindex (DIMAX) stieg bis Jahresende 2012 um rund 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.<sup>9</sup>

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (*einschließlich Bestandsmaßnahmen*) genehmigt. Das waren 6,80 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.<sup>10</sup>

Ausweislich der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+ 2,1 %) €/m<sup>2</sup>, in den alten Bundesländern 5,18 (+ 1,9 %) €/m<sup>2</sup> und in den neuen Bundesländern 4,69 (+ 2,5 %) €/m<sup>2</sup>.<sup>11</sup>

### Weitere branchenspezifische Angaben<sup>12</sup>

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Mieten weiterhin differenziert entwickelt. Unter den Großstädten Nordrhein-Westfalens verzeichnet Münster in 2011 den größten Mietpreissprung mit 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum, wo bereits eine Mietpreissteigerung von 4,2 % erfolgte. Gefolgt von der Stadt Düsseldorf, die den zweitstärksten Anstieg der Wohnungsmieten über alle Düsseldorfer Lagen- und Qualitätsklassen hinweg mit 4,2 % verzeichnet. In 2010 war es lediglich ein Plus von 0,5 %.

Eine deutlich schwächere Mietentwicklung zeigt weiterhin der Standort Gelsenkirchen auf. Nach einem Preisrückgang von 0,9 % in 2010, sanken die stadtweit inserierten Wohnungsmieten 2011 um 0,6 % unter den Vorjahreswert. Hingegen verteuerten sich die Wohnungen in Bochum und Köln in 2011 über alle Lagen und Qualitätsklassen hinweg um 1 % und 0,7 % gegenüber dem Vorjahr. Für Essen war nach einem relativ starken Mietpreissrückgang in 2010 (-1,2 %) in 2011 ein leichter Preisanstieg von 0,2 % über alle Segmente festzustellen.

Der Trend aus den Vorjahren, dass insbesondere Mieten im oberen Preissegment überdurchschnittlich stark steigen, scheint weiterhin gebrochen. Während der Rückgang in Bochum mit -0,4 % und Köln mit -1 % noch moderat ausfiel, fiel er in Gelsenkirchen um 6,4 %. Auch in Essen fand nach dem sehr hohen Anstieg in 2009 im oberen Segment von 13,9 % eine Korrektur in 2010 von -7,4 % sowie ein weiterer Mietpreissrückgang in 2011 von 2,0 % statt.

Die bereits in 2010 festgestellte negative Entwicklung im oberen Segment wurde in 2011 weiterhin durch eine gegenläufige Entwicklung im unteren Segment begleitet. So legten die Wohnungen im unteren Segment, z. B. in Gelsenkirchen um 5,2 % zu, in Bochum um 2,2 % und auch in Essen fand in diesem Segment eine Steigerung von 1,2 % statt.

Lediglich bei den Standorten Düsseldorf und Münster fand ein Preisanstieg, aufgrund der starken Nachfrage in 2011, in beiden Marktsegmenten statt.

## 1.3 | ERKENNBARER WANDEL DURCH KOOPERATIVE STADT(TEIL)ENTWICKLUNG

Auch in 2012 standen – neben dem Kerngeschäft der Bewirtschaftung unserer rund 18.000 Mietwohnungen – wieder zahlreiche Projekte im Rahmen von kooperativer Stadtteilentwicklung im Mittelpunkt unseres Handelns. Oft kann nur über Kooperationsprojekte, d. h. die Einbindung und Mitwirkung von vielen Akteuren und Institutionen, die Entwicklung von Quartieren mittelfristig überhaupt erst erlebbar werden.

Ein herausragendes Beispiel dafür ist das Stadtumbauprojekt im Stadtteil Altendorf/Bochold, der in den letzten 20 Jahren sukzessive an Attraktivität und Bedeutung verloren hat und vor scheinbar unüberwindlichen Herausforderungen stand. Das gemeinsame Handeln von Stadt Essen, Land Nordrhein-Westfalen und Allbau AG hat das Ziel, das Stadtumbauegebiet nachhaltig aufzuwerten und damit zu einem von vielen Altendorfer Bürgerinnen und Bürgern sowie Institutionen gewünschten Imagewechsel beizutragen. Konkret bedeutet dies für die Allbau AG, dass nach dem in 2011 erfolgten Abriss von ca. 180 nachfrageschwachen und technisch verbrauchten Wohnungen rund um die Rüsselstraße bis Anfang 2014 62 Wohnungen neu zu bauen. Investitionsvolumen der Allbau AG: ca. 14 Mio. €. Bestandteil des Investitionsprojektes ist die Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung, eines ambulanten Pflegestützpunktes sowie von Gemeinschaftsräumlichkeiten im Kontext eines Cafés.

Viele Experten bestätigen, dass dieses Neubauprojekt einmalig im Ruhrgebiet ist und beispielgebend für die Bewältigung der strukturellen Probleme in den schwierigen Immobilienmärkten der durch kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichneten Region sein wird. Angebotsüberhänge abzubauen, neue Wohnumfeldqualitäten zu schaffen und modernen Wohnraum in den Markt zu bringen – die Allbau AG schafft Chancen für die Stadtteile und für Essen.

<sup>9</sup> [www.privatbank.de/de/eundg\\_dimax.html](http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html) – Dimax vs. DAX (Excel-Download)

<sup>10</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>11</sup> GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2012/2013, S. 61

<sup>12</sup> LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012

Die Aktivitäten der Allbau AG hätten allerdings nicht diesen Erfolg, wenn es nicht die Abstimmung im Rahmen einer breit gefächerten Kooperation aus städtischer Verwaltung, Stadtteilmanagement und Wohnungswirtschaft geben würde. Vorhandene und wachsende Initiativen der Altendorfer Bürger und ursprünglich parallele und voneinander unabhängige Entwicklungen wie die Struktur- und Rahmenplanung (*Stadt Essen*), die Gestaltung der Rheinischen Bahn als Radwegtrasse (*Regionalverband Ruhr*), die Projektierung „*Neue Wege zum Wasser*“ (*EmscherGenossenschaft*), die Bestandsentwicklung der Allbau AG (*Wohnungswirtschaft*), das ThyssenKrupp Headquarter (*Privatwirtschaft*) oder auch die Realisierung des Krupp-Parks (*Stadt Essen*) werden heute als jeweils wichtiger Teil eines Großprojektes betrachtet und bewertet. Neue und teilweise auch alte Vorhaben nehmen Fahrt auf und werden aufeinander ausgerichtet, wie beispielsweise die Gestaltung des Ehrenzeller Platzes (*Fertigstellung im 4. Quartal 2012*), die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes im Niederfeld (*Stadtumbaugebiet*), die Innovation durch Einzeleigentümer (*IdEE*) im Kernbereich, die Neugestaltung der Altendorfer Straße (*seit Ende 2012*) und die Verlagerung von großflächigen Einzelhandelsflächen, wie dem REAL-Markt. Vor allem die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes mit der Anlage des 2 Hektar großen Niederfeldsees, von Promenade und Plätzen, aber auch die Förderzusage des Landes über Landesmittel der NRW-BANK in Höhe von 7,2 Mio. € für den Wohnungsneubau, sind nicht unerheblich für die positive Entwicklung in Altendorf/Bochold.

Auch bei diesem Projekt erkennt die Allbau AG zurzeit, dass Neubau ein wichtiges Instrument zur Attraktivitätssteigerung unserer Stadt ist, da eine spürbare Sehnsucht nach moderner und attraktiver Wohnqualität existiert.

Die Allbau AG wird auch in Zukunft das Gespräch mit anderen Akteuren vor Ort suchen, denn viele Stadtteile haben ihre ganz individuellen Probleme, die nicht durch komplexe, stadtteilübergreifende Konzepte gelöst werden können. Kooperative Stadtteilentwicklung mit der Allbau AG – für die Zukunft unserer Stadt.

## 1.4 | GESCHÄFTSERGEBNIS

Gegenüber dem Vorjahr ist der Jahresüberschuss von 24,9 Mio. € auf 21,4 Mio. € gesunken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Vorjahresergebnis außerordentliche Ergebnisanteile beinhaltet hat. Der Jahresüberschuss 2012 liegt oberhalb des Planergebnisses und ist Ausdruck der hervorragenden wirtschaftlichen Performance der Allbau-Unternehmensgruppe. Der Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung sieht vor, 18,45 Mio. € an die Aktionäre auszuschütten und 2,95 Mio. € zur Eigenkapitalstärkung den Gewinnrücklagen zuzuführen. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Angaben zur Ertragslage verwiesen.

## 1.5 | BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2012 befanden sich 17.720 Wohnungen sowie 146 gewerbliche Mieteinheiten und 4.282 Garagen/Tiefgaragenplätze/Einstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die gesamte Wohnfläche betrug 1.125.106 m<sup>2</sup> und die sonstige Nutzfläche 74.960 m<sup>2</sup>. Von dem Gesamtbestand unterliegen noch 3.921 Wohneinheiten einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung. Der gesamte Immobilienbestand liegt innerhalb des Stadtgebietes Essen.

Im Berichtsjahr standen 1.889 Kündigungen 1.999 Neuvermietungen gegenüber. Bezogen auf den Wohnungsbestand am Jahresende resultiert hieraus eine Fluktuation von 10,7 %. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete für Mietwohnungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt zum 31.12.2012 5,40 € (*Vorjahr: 5,31 €*).

## 1.6 | BESTANDSERHALTUNG/MODERNISIERUNG

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Unternehmens.

Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Gebäudebestandes und zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Kernimmobilienbestandes wurden im Geschäftsjahr 2012 folgende Beträge aufgewendet:

**Instandhaltung: 17.704 T€**

**Modernisierung: 15.271 T€**

Der Modernisierungsaufwand teilt sich auf in Einzelmodernisierungsmaßnahmen (*rd. 3,6 Mio. €*), Blockmodernisierungsmaßnahmen (*rd. 1,4 Mio. €*) sowie in Großmodernisierungsmaßnahmen (*rd. 10,2 Mio. €*), bei denen u. a. in verschiedenen Objekten eine Heizungsumstellung sowie weitere energetische Verbesserungen an der Gebäudehülle vorgenommen wurden.



## 1.7 | BAUTRÄGERMASSNAHMEN

Im Jahr 2012 stellte die Allbau AG als Bauträger 15 Reihenhäuser in Lichtenhorst in Essen-Vogelheim fertig. Sämtliche Objekte konnten zeitnah veräußert werden. 19 Einfamilienhäuser befanden sich zum 31.12.2012 noch im Bau.

## 1.8 | NEUBAU/ERWERB

Die letzten beiden Bauabschnitte mit 22 Wohneinheiten des Projektes Scheppener Weg sind im 1. Quartal 2012 fertiggestellt worden.

Der 1. Teil der in 2011 begonnenen ersten Essener Klimaschutzsiedlung (*Dilldorfer Höhe, 25 Miet-WE, 10 Miet-Einfamilienhäuser*), ist im 3. und 4. Quartal 2012 fertiggestellt worden. Darüber hinaus wurde der Neubau der Kindertageseinrichtung in Kettwig (*Baubeginn 2011*) rechtzeitig zum neuen Kita-Jahr im Juli 2012 fertiggestellt.

Im Berichtsjahr 2012 sind folgende Baubeginne erfolgt:

- Uferviertel Altendorf (*62 Wohneinheiten*)
- Neuhof (*23 Miet-Wohneinheiten*)
- Märkische Str. (*63 Miet-Wohneinheiten*)
- 1. Klimaschutzmustersiedlung Dilldorfer Höhe /2. Teil (*7 Miet-Einfamilienhäuser /33 Miet-Wohneinheiten*)

Für 2013 ist der Baubeginn für den letzten Bauabschnitt Lichtenhorst in Vogelheim (*Teil II mit 7 öffentlich geförderten Miet-Einfamilienhäusern und 13 Verkauf-Einfamilienhäusern*) vorgesehen sowie die Neubaumaßnahme Dachsfeld mit 33 Miet-Wohneinheiten in Essen-Dellwig.

Per Umlegungserklärung wurden zwischen der Gesellschaft und der Stadt Essen Grundstücke im Zuge der Stadtumbau- und Neubaumaßnahme Uferviertel/Niederfeldsee in Essen-Altendorf getauscht. Darüber hinaus wurde die Immobilie „*Beginenhof*“ als besondere Wohnform (*32 Miet-Wohneinheiten, 12 Gewerbeeinheiten*) in Essen-Rüttenscheid erworben.

Durch vorzeitige Besitzeinweisung im Dezember 2012 hat die Gesellschaft von der Stadt Essen das Teilgrundstück Liebrechtstraße zur Neuerrichtung einer Kindertagesstätte in Essen-Überruhr erhalten. Voraussichtlich im 1. Quartal 2013 wird das Erbbaurecht über 30 Jahre bestellt.

Zudem wird planmäßig im 1. Quartal 2013 der wirtschaftliche Besitzübergang der zwei restlichen Flurstücke des Grundstücks Dachsfeld stattfinden.

Der Ankauf des Grundstücks Neustraße zur Errichtung der zweiten Essener Klimaschutzsiedlung ist in Vorbereitung und nach Klärung der Kaufpreisbedingungen für das 3./4. Quartal 2013 vorgesehen.

## 1.9 | PRIVATISIERUNG

Im Jahr 2012 wurden im Rahmen des aktiven Immobilienportfoliomanagements insgesamt 120 Wohneinheiten veräußert. Hieraus ergab sich ein Ertrag in Höhe von rund 5,6 Mio. €, der dem Planungsansatz voll entspricht.

## 1.10 | PERSONALMANAGEMENT

Die Allbau AG beschäftigt kein eigenes Personal. Sie wird durch die 100%ige Tochtergesellschaft Allbau Managementgesellschaft mbH (*AMG*) vollständig geschäftsbesorgt. Die Leistungen sind in einem Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

## 1.11 | BETEILIGUNGEN

Die Allbau Managementgesellschaft mbH ist eine 100%ige Tochter der Allbau AG. Die Allbau Managementgesellschaft mbH wies in 2012 eine Bilanzsumme von 70,4 Mio. € sowie ein Eigenkapital von 1,0 Mio. € auf. Das Jahresergebnis in Höhe von 820 T€ wurde auf Basis eines Ergebnisabführungsvertrags an die Allbau AG ausgeschüttet.

Zum 31.12.2012 bestanden bei der Allbau Managementgesellschaft mbH Beschäftigungsverhältnisse mit 159 Angestellten/gewerblichen Arbeitnehmern sowie 10 Auszubildenden/Praktikanten.

## 1.12 | AUSGEWÄHLTE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Gesellschaft bedeutsame Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

		2012	2011
Eigenkapitalquote ( <i>ohne Dividende</i> )	%	16,4	17,2
Eigenkapitalrentabilität ( <i>vor Ertragsteuern</i> )	%	22,5	30,6
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	T€	31.052	35.360
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,40	5,31
Durchschnittliche Instandhaltungskosten ( <i>ohne Versicherungserstattung</i> )	€/m <sup>2</sup>	14,82	14,00
Leerstand	%	2,1	2,6
<i>davon marktbedingt</i>	%	1,9	2,3
<i>davon strategisch</i>	%	0,2	0,3
Fluktuation	%	10,7	11,1

## 2 | DARSTELLUNG DER LAGE

### 2.1. | ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	25.719	28.121	-2.402
Portfoliomanagement	5.882	4.609	1.273
Bauträgersgeschäft	989	85	904
Sonstige betriebliche Tätigkeit	236	284	-48
	<b>32.826</b>	<b>33.099</b>	<b>-273</b>
Nicht direkt zurechenbare			
Aufwendungen	<b>12.463</b>	<b>12.279</b>	<b>184</b>
Betriebsergebnis	20.363	20.820	-457
Beteiligungs- und Finanzergebnis	1.658	4.469	-2.811
Neutrales Ergebnis	1.269	2.145	-876
Ergebnis vor Ertragsteuern	<b>23.290</b>	<b>27.434</b>	<b>-4.144</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.891	2.486	-595
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>21.399</b>	<b>24.948</b>	<b>-3.549</b>

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung hat sich trotz gestiegener Sollmieten (1.219 T€) insgesamt verringert. Hierbei hat sich die durchschnittliche Sollmiete je m<sup>2</sup> von 5,31 € auf 5,40 € (= 1,7 %) erhöht. Ebenfalls haben die geringfügig gesunkenen Erlösschmälerungen und geringeren Abbruchkosten das Ergebnis positiv beeinflusst. Diesen Effekten stehen erhöhte Abschreibungen auf Bauten (657 T€),

höhere Instandhaltungsaufwendungen (1.767 T€) und nicht umlagefähige Betriebskosten (416 T€) sowie erhöhte Kapitalkosten (799 T€) gegenüber.

Das Ergebnis im Bereich des Portfoliomanagements ist auf die erfolgten Veräußerungen von 120 Wohnungen des Anlagevermögens in 2012 zurückzuführen.

Das positive Ergebnis im Bauträgersgeschäft resultiert aus dem Verkauf von 15 Eigenheimen abzüglich angefallener Vertriebskosten im Berichtsjahr.

Die Verringerung des Beteiligungs- und Finanzergebnisses ist durch gegenüber dem Vorjahr reduzierte Erträge aus der Gewinnabführung der AMG bedingt. Der Rückgang der Gewinnabführung beruht dabei auf dem einmaligen Sonder-effekt „Verkauf Kettwiger Tor“ bei der Altstadt Baugesellschaft mbH & Co.KG, der das Vorjahresergebnis der AMG maßgeblich beeinflusste.

Die Verringerung des neutralen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus im Berichtsjahr vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Ertragslage ist stabil. Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Gesellschaft erwartet.

### 2.2 | VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2012		2011		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	484.628	83,0	444.813	82,4	39.815
Finanzanlagen	33.128	5,6	33.254	6,2	-126
	<b>517.756</b>	<b>88,6</b>	<b>478.067</b>	<b>88,6</b>	<b>39.689</b>
Umlaufvermögen einschl. RAP	66.371	11,4	61.736	11,4	4.635
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>584.127</b>	<b>100,0</b>	<b>539.803</b>	<b>100,0</b>	<b>44.324</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital (ohne Dividende)	95.602	16,4	92.653	17,2	2.949
Rückstellungen	6.216	1,0	6.413	1,2	-197
Verbindlichkeiten	482.309	82,6	440.737	81,6	41.572
<b>Gesamtkapital</b>	<b>584.127</b>	<b>100,0</b>	<b>539.803</b>	<b>100,0</b>	<b>44.324</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 44.324 T€ (8,2 %) erhöht.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich per Saldo um 39,8 Mio. €. Zugängen von 54,7 Mio. € stehen Abschreibungen, Buchwertabgänge durch Veräußerungen und Gebäudeabbrüche sowie Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen von insgesamt 14,9 Mio. € gegenüber.

Die Finanzanlagen haben sich aufgrund der Reduzierung der sonstigen Ausleihungen geringfügig um 0,1 Mio. € verringert.

Das Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten hat sich um rund 4,6 Mio. € im Wesentlichen aufgrund der Aktivitäten im Bauträgergeschäft erhöht.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich durch die Ergebnis-thesaurierung (2.949 T€). Aufgrund des starken Anstiegs der Bilanzsumme infolge der intensiven Investitionstätigkeit ist die Eigenkapitalquote auf 16,4 % gesunken (Vorjahr: 17,2 %).

### Kapitalflussrechnung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammenfassung der Cashflows. Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich danach im Wesentlichen wie folgt dar:

	2012 T€	2011 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	31.052	35.360
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-51.433	-96.784
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.102	65.011
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7.279	3.587
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.441	4.854
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.162</b>	<b>8.441</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	9.881	6.062
Cash Pool Forderung Stadt Essen	0	2.379
Cash Pool Verbindlichkeit Stadt Essen	-8.719	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.162</b>	<b>8.441</b>

Die Tilgung von Finanzierungsmitteln in Höhe von 13.013 T€ setzt sich zusammen aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 11.117 T€ und Sondertilgungen in Höhe von 1.896 €. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel (13.013 T€) sowie die Dividendenzahlungen für 2012 (18.990 T€) nicht vollständig aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit geleistet werden konnten. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 51.433 T€ wurde überwiegend durch die Aufnahme von langfristigen Darlehen finanziert.

Am 31.12.2012 ergibt sich eine negative Stichtagsliquidität von 22.304 T€ (Vorjahr: 25.168 T€). Die Unterdeckung steht im Zusammenhang mit der vorgesehenen Gewinnausschüttung von 18.450 T€ (Vorjahr: 18.990 T€). Der Vorstand beabsichtigt, die Unterdeckung in 2013 durch den positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und auch durch die Aufnahme fristenkongruenter Finanzierungsmittel auszugleichen. Zudem besteht eine offene Kreditlinie zum 31.12.2012 in Höhe von 16.136 T€.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gewährleistet.

### 3 | BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Zum 31.12.2012 hielt die Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (EVV) – eine unmittelbare 100 % ige Tochter der Stadt Essen – 370.695 Aktien im Nennwert von 18.953.334,39 €. Dieses entspricht einem Anteil am Grundkapital von 82,38 %.

Der Vorstand der Gesellschaft hat für 2012 einen Abhängigkeitsbericht entsprechend § 312 AktG über die Beziehungen zur EVV bzw. zur Stadt Essen und zu den mit ihnen verbundenen Unternehmen vorgelegt. Der Bericht enthält folgende Schlussfolgerung:

*„Abschließend erklären wir, dass nach den Umständen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.*

*Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der EVV und vormals der Stadt Essen oder der mit ihnen verbundenen Unternehmen sind im Geschäftsjahr 2012 nicht vorgenommen worden.*

*Desgleichen sind berichtspflichtige Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der EVV und vormals der Stadt Essen oder der mit ihnen verbundenen Unternehmen weder getroffen noch unterlassen worden.“*

### 4 | BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG NRW

Unternehmensgegenstand der Allbau AG ist vorrangig die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungskreise zu tragbaren Mietkonditionen. Daneben übernimmt sie Aufgaben der Sanierung, Erneuerung und Entwicklung von Wohngebieten. Durch die wirtschaftliche Betätigung der Gesellschaft im Rahmen dieses satzungsgemäß vorgesehenen Gesellschaftszweckes wird die öffentliche Zwecksetzung erfüllt.

## 5 | NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

## 6 | RISIKOBERICHT

### 6.1 | RISIKOMANAGEMENT

Die Allbau AG prüft kontinuierlich und systematisch im Rahmen eines definierten Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, steht im Fokus der Risikoanalyse. Der professionelle und transparente Umgang mit Risiken ist von hoher Bedeutung und Grundlage für die Beherrschung der kritischen Sachverhalte.

Vor diesem Hintergrund wurden ein umfassendes Risikomanagementsystem (*Risikosteuerungsmodell*) und entsprechende Risikoprozesse innerhalb der Allbau-Gruppe implementiert; die Evaluierung dieser Systeme und Prozesse ist integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung geworden.

Zentrale Bestandteile dieses Risikomanagements sind die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Monats- und Quartalsreporting (*inkl. Risikoreporting und -prognosen*), in- und externe Benchmarking- und Qualitätsanalysen und das jährlich fortgeschriebene Risikoinventar. Anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen werden mögliche Risikofelder (*indikativ*) geclustert. Im Fokus dieser kennzahlenbasierten Risikoanalyse stehen insbesondere Kennzahlen zur Entwicklung des operativen Kerngeschäftes (*Immobilienbewirtschaftung*), zur Liquiditätsentwicklung, zur Investitionstätigkeit und ausgewählte Bilanzkennzahlen. Für diese aus unserer Sicht entscheidenden Kennzahlen haben wir Risikoschwellenwerte im Planungsmodell und im Risikoinventar hinterlegt. Hierdurch sind wir in der Lage potentielle Unternehmensrisiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren, zu messen und zu steuern.

Über definierte Kommunikationszyklen auf Führungs- und Ressortebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder neue Risiken werden somit frühzeitig transparent. Dies ist die Grundlage für die mögliche Einleitung von Handlungsoptionen zur Risikoabwendung.

Im Rahmen des institutionalisierten Risikoreportings werden quartalsweise die Gremien und die Leitungsebene über die aktuelle Risikosituation informiert. Neu entstandene Risiken werden ad-hoc an die Unternehmensführung berichtet und in die Risikodatenbank überführt, welche die Grundlage für das Risikoreporting bildet. Der Aufsichtsrat wird durch den Vorstand in den Gremiensitzungen umfänglich über die aktuelle wirtschaftliche Situation informiert.

Die wesentlichen Bausteine des bei der Allbau AG eingesetzten internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems können wie folgt beschrieben werden:

- Die Allbau-Gruppe verfügt über eine klare Organisations-, Prozess-, Kontroll- und Überwachungsstruktur
- Risikoklassen/-arten sind intern klar und eindeutig sogenannten Risikoverantwortlichen zugeteilt
- interne Prozesse und Abläufe werden regelmäßig geprüft und evaluiert
- es werden regelmäßige, externe Revisionsprüfungen zu ausgewählten Sachverhalten beauftragt
- zur Analyse und Steuerung ergebnis-, liquiditätsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken sind strukturierte und abgestimmte Planungs-, Prognose-, Reporting- und Controllingsysteme implementiert
- es ist eine funktionale Trennung von Rechnungswesen und Controlling umgesetzt
- das im externen Rechenzentrum eingesetzte EDV-System ist zertifiziert (*SAP*)
- ein internes Richtlinienwesen (*Vergabe- und Unterschriftenrichtlinie; Risikomanagementrichtlinie*) ist eingerichtet und wird stetig weiterentwickelt und in Form eines Intranets im Unternehmen veröffentlicht
- statistische Massendatenanalysen zur Fehler- und Risikoanalyse werden zukünftig im Rahmen des internen Kontrollsystems implementiert
- das 4-Augen-Prinzip ist für alle relevanten Geschäfts- und Buchungsvorfälle eingerichtet

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die Rechnungslegung der Allbau-Gruppe einheitlich erfolgt und im Einklang mit rechtlichen und gesetzlichen Anforderungen steht.

### 6.2 | RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

#### Markt- und strategische Risiken

Werden Marktveränderungen nicht frühzeitig erkannt, können sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben. Vor diesem Hintergrund sind alle Unternehmensbereiche sensibilisiert, Entwicklungen in ihrem Verantwortungsbereich zu beobachten und negative Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement bzw. die Unternehmensführung zu kommunizieren, damit gemeinsam durch geeignete Gegenmaßnahmen auf diese Risiken reagiert werden kann.

Die grundsätzliche Unternehmensstrategie wird in definierten Zyklen überprüft und notwendige Anpassungen vorgenommen. Die Umsetzung der Unternehmensstrategie wird durch geeignete Steuerungsinstrumente überwacht.

Marktrisiken im Kerngeschäft Immobilienbewirtschaftung entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland sowie auf dem lokalen Markt Essen spürbar eintrübt. In der Folge können dadurch Marktmieten stagnieren und/oder sich aufgrund von Arbeitslosigkeit die Zahlungsmoral der Mieter verschlechtern. Ferner werden die verfügbaren Einkommen der Mieter durch steigende Nebenkosten aufgrund der Erhöhung von Energiepreisen, kommunalen Abgaben und Gebühren, Steueranpassungen oder allgemeinen Preiserhöhungen der Lebenshaltungskosten sinken. Dies könnte sich in steigenden Leerständen, erhöhten Mietausfällen und stagnierenden Neuvermietungsrenten widerspiegeln und somit die Geschäftsentwicklung der Allbau-Gruppe negativ beeinflussen. Das Management hat hierzu geeignete (*interne und externe*) Risikoindikatoren unter Beobachtung.

Gesamtwirtschaftlicher Abschwung bietet darüber hinaus das Risiko rückläufiger Investitionsbereitschaft auch im Privatsektor mit der Folge geringerer Nachfrage nach Kaufimmobilien sowohl im Bauträgerbereich als auch im Bestandsvertrieb.

### Lage- und Objektisiken

Die Stadt Essen ist dank ihrer dienstleistungsdominierten Branchenstruktur besser für die Zukunft gerüstet als andere Standorte in der Region. Die günstige Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts, der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter, der Arbeitslosenquote und der Pendlerzahlen lassen auch für die Zukunft stabile Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung erwarten.

Nichtsdestotrotz ist die Kaufkraft – insbesondere in den nördlichen Stadtteilen Essens – im Vergleich zum Bundesdurchschnitt oder dem Land Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlich. In den kommenden Jahren wird die Stadt Essen mit einer rückläufigen Nachfrage nach Wohnraum und qualitativen Nachfrageveränderungen aufgrund altersstruktureller Verschiebungen sowie sich verändernder Bedürfnisse konfrontiert sein. Von den quantitativen Nachfrageveränderungen sind die einzelnen Stadtteile und somit unsere Bestandimmobilien in unterschiedlichem Maße betroffen. Vor allem stark verdichtete, von der industriellen Vergangenheit geprägte Stadtteile weisen Nachfragerückgänge bis zum Jahr 2030 auf. In diesen Stadtteilen kumulieren sich damit in den kommenden Jahren verschiedene Problemlagen, die es sorgfältig zu beobachten gilt. Für die Stadt Essen gilt der Grundsatz, dass zumeist jene Stadtteile von überdurchschnittlich starken Haushaltsrückgängen betroffen sind, in denen bereits heute verstärkt soziale Problemlagen auftreten. Wie die statistischen Auswertungen zu Außen- und Binnenwanderungen zeigen, gelingt es diesen Stadtteilen nicht, die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuzüge wieder auszugleichen. Dies gelingt dagegen den sozial stabileren und als Wohnstandort überwiegend sehr beliebten, ländlicher geprägten Stadtteilen Essens, die für den Allbau als Standort von nachrangiger Bedeutung sind. In der Folge wird sich die bereits heute deutlich zutage tretende Kluft zwischen stark nachge-

fragten, sich stabil entwickelnden und durch kaufkraftstarke Bewohner geprägten Stadtteilen bzw. Quartieren und Stadtteilen mit verstärkten Leerständen, einem niedrigen Mietpreinsniveau und einer sozial schwächeren Bevölkerungsstruktur weiter verstärken. Bereits heute engagiert sich der Allbau auch in Quartieren mit eher ungünstigen Nachfragebedingungen und prägt das Erscheinungsbild durch systematische Aufwertungen im Rahmen von Investitionsprojekten entscheidend mit (*Beispiel: Altendorf*). In Zukunft werden die Allbau-Gesellschaften in dieser Hinsicht stärker gefordert sein als heute.

### Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und Finanzrisiken

Die permanente Anpassung rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen birgt unternehmerische Risiken, da oftmals einseitig zu Lasten der Wohnungsmarktakteure Regelungen verschärft werden oder neue hinzukommen.

Insbesondere die geänderten Gesetzgebungen zum Mietrecht und zur Energieeinsparverordnung (*ENEV 2012*) können aufgrund ihrer Auswirkungen negative Effekte auf das operative Geschäft der Allbau AG haben. Die sich aus den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2012 ergebenden zusätzlichen Mehrkosten werden potentielle Investitionsvorhaben erschweren oder unmöglich machen. Das geänderte Mietrecht könnte dazu führen, dass Mieten nicht in der Art angepasst werden könnten, wie es ggf. die rollierende Unternehmensplanung vorgesehen hatte.

Die Finanzmarktkrise, die Bereinigung der Finanzmärkte und damit Reduzierung potentieller Finanzierungspartner sowie insbesondere die deutlich verschärfte Regulierung von Finanzinstituten wird zu einer Verknappung von Kapital führen und die Kreditbeschaffung deutlich verteuern. Angesichts des kapitalintensiven Geschäfts der Allbau-Gesellschaften sind die damit verbundenen Risiken intensiv zu beobachten. Den Risiken ist ein konsequentes Finanzmanagement entgegenzusetzen. Allbau ist hier exzellent aufgestellt.

## 6.3 | CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die projektorientierte Ausrichtung als Ableitung aus der Unternehmensstrategie 2015 ermöglicht kürzere Zyklen von Entwicklungen, Anforderungen und Veränderungen nachhaltig zu bewältigen. Die in 2010 eingeführte EDV-basierte Berichtsdatenbank dient als Werkzeug für das operative Geschäft und wurde in 2012 laufend weiterentwickelt.

Die strategischen Zielsetzungen der Unternehmensstrategie 2015 werden in messbare Kennzahlen operationalisiert. Dies ermöglicht zeitnah einen Überblick über den aktuellen Zielerreichungsgrad. Auch wird deutlich welche Bereiche ihre Ziele übererfüllen und in welchen Bereichen ggf. noch Potenziale zu heben sind. Somit erfolgt die Steuerung des Unternehmens konkret anhand der gesetzten Ziele und sichert so die nachhaltig gewünschte Performance des Unternehmens.

## 6.4. | FINANZINSTRUMENTE

Langfristige Darlehen sind grundsätzlich dinglich gesichert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von zehn Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Auf Basis der derzeitigen günstigen Kapitalmarktbedingungen hat die Gesellschaft in 2009 über die Sparkasse Essen SWAP-Vereinbarungen für die in 2013 anstehenden Prolongationen getroffen, da in 2013 ein überdurchschnittlicher Prolongationsbedarf besteht.

Im Zuge der Ankaufsfinanzierung von „Immeo“-Immobilien, zur Finanzierung unserer Neubauinvestitionen in den kommenden Jahren sowie zur Sicherung des aktuell günstigen Zinsniveaus für anstehende Prolongationen in den Jahren 2016 bis 2018 wurden zudem SWAP-Geschäfte mit der National-Bank sowie der HypoVereinsbank vereinbart. Weitere derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Des Weiteren hat die Gesellschaft das günstige Zinsniveau genutzt, um die in 2014 bis 2017 anstehenden Prolongationen bei der Sparkasse Essen, der WL-Bank und Bayerischen Beamten Lebensversicherung über Forward-Darlehen abzusichern.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

## 7 | PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2013 ist ein Jahresüberschuss nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von rund 19,8 Mio. € geplant. Darin ist ein Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnungen

in Höhe von 4,5 Mio. € enthalten. Bei den Erlösschmälerungen wird von einem ähnlichen Wert wie im Geschäftsjahr 2012 ausgegangen. Der Wohnungsbestand bleibt konstant. Abgänge aufgrund nicht mehr marktgerechter Altimmobilien werden durch Zukäufe und Neubaufertigstellungen in ähnlicher Höhe kompensiert.

Die Jahresplanung für 2013 sieht Investitionen in Höhe von 51,0 Mio. € vor. Enthalten sind darin 30,2 Mio. € für Neubauvorhaben, 4,9 Mio. € für Zukäufe und 15,9 Mio. € für Modernisierungen. Die geplanten Instandhaltungskosten betragen 16,5 Mio. €

## 8 | ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG / CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Die Erklärung zur Unternehmensführung sowie der Corporate Governance Bericht für die Allbau-Gesellschaften wurde auf der Internetseite der Allbau ([www.allbau.de/wir-ueber-uns/corporate-governance-kodex](http://www.allbau.de/wir-ueber-uns/corporate-governance-kodex)) veröffentlicht.

## 9 | BEZÜGE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Allbau AG zahlt direkt keine Bezüge an den Vorstand. Die Vergütung erfolgt im Rahmen der Geschäftsführertätigkeit bei der Allbau Managementgesellschaft mbH. Der Alleinvorstand der Allbau AG ist gleichzeitig Geschäftsführer der Allbau Managementgesellschaft mbH.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für jede Teilnahme an einer Sitzung eine Vergütung von 100,00 € netto sowie eine jährliche Grundvergütung in Höhe von 1.000,00 €. Im Einzelnen wurden folgende Vergütungen gezahlt (in €):

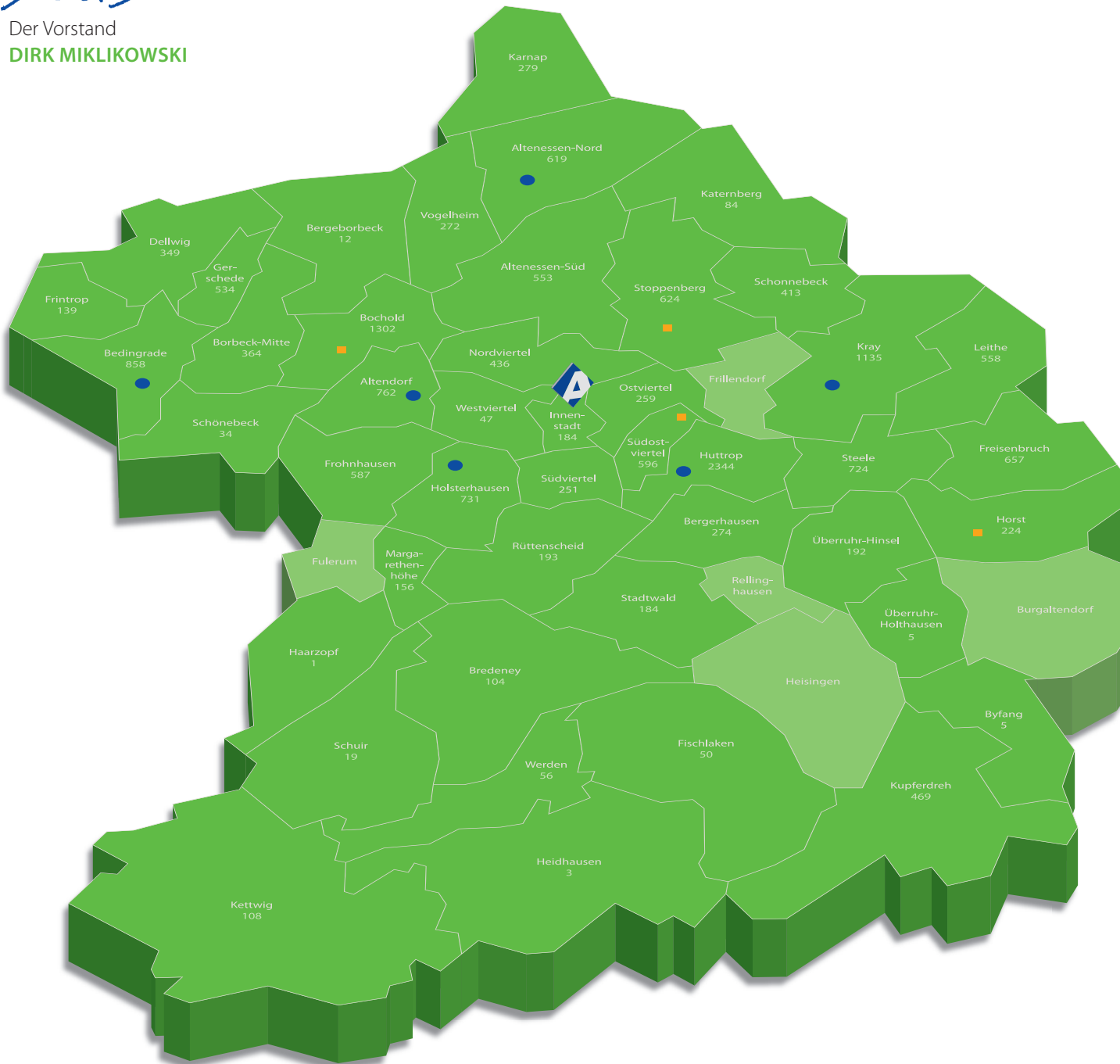
Name	Grundvergütung €	Sitzung Aufsichtsrat €	Sitzung Prüfungsausschuss €	Hauptversammlung €	Summe €
Reimer, Manfred	1.000,00	500,00	500,00	200,00	2.200,00
Kersch, Christoph	1.000,00	400,00	400,00	200,00	2.000,00
Best, Hans-Jürgen	1.000,00	500,00	0,00	100,00	1.600,00
Brandt, Peter	1.000,00	500,00	0,00	200,00	1.700,00
Czarnecki, Frank	1.000,00	500,00	500,00	200,00	2.200,00
de la Vega, Arturo	1.000,00	500,00	0,00	100,00	1.600,00
Frece, Norbert	1.000,00	500,00	0,00	100,00	1.600,00
Geuß-Mues, Christine	1.000,00	500,00	500,00	200,00	2.200,00
Dr. Görgens, Bernhard	1.000,00	400,00	400,00	200,00	2.000,00
Herfort, Sabine	1.000,00	400,00	0,00	200,00	1.600,00
Huch, Hans-Peter	1.000,00	500,00	0,00	200,00	1.700,00
Kranz, Hanslothar	1.000,00	500,00	0,00	200,00	1.700,00
Martz, Hans	1.000,00	200,00	200,00	0,00	1.400,00
Olmes, Anke	1.000,00	500,00	0,00	200,00	1.700,00
Dr. Zierold, Horst	1.000,00	400,00	0,00	100,00	1.500,00
<b>Summe</b>	<b>15.000,00</b>	<b>6.800,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>2.400,00</b>	<b>26.700,00</b>




Essen, den 27. März 2013

Allbau AG

Der Vorstand

**DIRK MIKLIKOWSKI**



-  AllbauKundencenter
-  AllbauPunkt
-  AllbauServicebüro

Die Zahlen in der Karte geben an, wie viele Wohnungen die Allbau AG in den jeweiligen Stadtteilen besitzt.

Stand: März 2013

# Impressum

**HERAUSGEBER**

Allbau AG  
Kennedyplatz 5  
45127 Essen

T. 02 01.22 07-0  
F. 02 01.22 07-269  
[www.allbau.de](http://www.allbau.de)  
[info@allbau.de](mailto:info@allbau.de)

**ALLE RECHTE VORBEHALTEN**

© Allbau AG

**AUFLAGE**

700 Exemplare

**FOTOS**

Matthias Duschner, Mülheim an der Ruhr  
Georg F. Kosinski, Essen

**GESTALTUNG**

31M Agentur für Kommunikation GmbH  
[www.31m.de](http://www.31m.de)

**DRUCK**

Druckpartner, Essen







## ALLBAU AG

- Rechtsform: Aktiengesellschaft
- Gründung: 17. April 1919 als gemeinnützige Baugesellschaft
- Aktionäre:
  - 82,38 % EVV GmbH
  - 15,01 % Sparkasse Essen
  - 2,02 % National-Bank AG
  - 0,59 % vier weitere öffentlich-rechtliche Körperschaften, Versicherungen, gewerbliche Unternehmen sowie drei natürliche Personen
- Immobilienbewirtschaftung:
  - 2.775 Häuser
  - 17.720 Wohnungen
  - 146 Gewerbeeinheiten
  - 4.282 Garagen/Tiefgaragen- und Einstellplätze
- Bauträgergeschäft

## ALLBAU MANAGEMENTGESELLSCHAFT MBH

- Stadt- und Quartiersentwicklung, Stadtumbau
- Projektentwicklung und Immobilienhandel
- Baubetreuung, Facility Management
- Geschäftsbesorgung
- Kabelnetzbetrieb
- Betreuung und Entwicklung kommunaler Liegenschaften

## ALLBAUSTIFTUNG

- Förderung von Kunst und Kultur

# Allbau Kennzahlen 2012

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

**Allbau AG**

Kennedyplatz 5  
45127 Essen

T. 0201.2207-0

F. 0201.2207-269

[www.allbau.de](http://www.allbau.de)  
[info@allbau.de](mailto:info@allbau.de)