



Neubau Bovermannsweg, Essen-Kupferdreh

1919
2010



Bericht des
Vorstandes

04 bis 27

A

Bericht des
Aufsichtsrates

28 bis 31

B

Jahresabschluss
und Lagebericht

32 bis 59

C

Bericht des Vorstandes





- 06 Neue Wohnungen für eine schöne Kinderzeit
- 08 Noch mehr AllbauKitas
- 10 Kooperationen mit Schulen
- 12 Meine Veranstaltung mit meinen Vorbildern
- 14 Immobilienbewirtschaftung
- 18 Instandhaltung und Modernisierung
- 20 Mietwohnungsneubau und Bauträgeraktivitäten
- 22 Gebäude-Management und Immobilienhandel
- 24 Organisation und Personal
- 26 Ausblick



Neue Wohnungen für eine schöne Kinderzeit

► Kinder sind zur Sicherung unserer Gesellschaft nicht nur für Stadt, Land und Quartier wichtig, sondern sie sind auch wesentlicher Faktor für das Engagement von Eltern für Nachbarschaft und damit Standortqualität und Entwicklung eines Wohnquartiers. Investitionen in die Familien werden somit gleichermaßen in das Human-, in das Sozial- und in das ökonomische Kapital eines Quartiers getätigt.

Von daher stand auch in 2010 die familienorientierte, kinderfreundliche Umsetzung der Unternehmensstrategie 2015 für die Allbau AG im Mittelpunkt, um 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. Deshalb war Essen größter Wohnungsanbieter in 2010 besonders bemüht, die Stadt Essen und insbesondere auch ihr eigenes Geschäftsmodell zu unterstützen, um ein flexibles, qualitativ hochwertiges Wohn-, Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitangebot für Kinder aller Altersgruppen bereitzustellen. Kinder standen schon immer im Fokus unseres Handelns – so gibt es seit 1999 bei uns eine kinderfreundliche Hausordnung bzw. wir haben uns auch von Anfang an für die Initiative und heutige Stiftung „Großstadt für Kinder“ eingesetzt. Oder wussten Sie, dass es bei der Allbau AG schon lange zwei Kinderbeauftragte gibt? Oder, dass es beispielsweise noch nie so viele Allbau-Aktionen für Kinder und Jugendliche wie in 2010 gab? Trotzdem sollten noch mehr familienorientierte Angebote zur Verfügung gestellt werden, auch wenn Essen schon in den zurückliegenden Jahren erheblich an Lebens- und Arbeitsplatzqualität gewonnen hat.

Für uns als kommunales Wohnungsunternehmen ist es inakzeptabel, dass der Immobilienmarkt leider nicht Schritt gehalten hat und attraktive Wohnprodukte – gerade für Familien – fehlen. Die Allbau AG investierte in 2010 rund 80 Mio. Euro in die Wohnungsbestände, davon allein für rund 16,5 Mio. Euro laufende Instandhaltung. Ein Großteil dieser Investitionen wird gezielt zur Förderung von familiengerechtem Wohnraum eingesetzt. Die Beispiele reichen von modernisierten oder neu gebauten Siedlungen (auch Miet- und Kaufefamilienhäuser) über umfangreiche Wohnumfeldverbesserungen mit neuen Grün- und Spielflächen bis hin zu Wohnanlagen aus dem Bestand, die durch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen nun genau den Bedürfnissen von Haushalten mit Kindern entsprechen.

Die Allbau AG widmete sich den Ansprüchen von Familien und Haushalten mit Kindern mit großer Aufmerksamkeit, was sich auch im Neubauvolumen 2009–2014 von rund 460 Wohnungen widerspiegelt. Gerade Abriss und Neubau schaffen eine Verjüngung des Bestandes, moderne Wohnformen und zugleich eine deutliche Steigerung der Attraktivität des ganzen Wohnviertels. Mit den Neubaumaßnahmen trifft die Allbau AG genau in diese Lücke und wird von der Nachfrage quasi überrannt. Besonders erfreulich ist dabei, dass damit Familien an Essen nachhaltig gebunden werden können, die bisher zu ihrem Arbeitsplatz in Essen gependelt sind.



Neubau Ruhrtalstraße, Essen-Kettwig

Noch mehr AllbauKitas

► Wohnen ist aber für die Allbau AG weit mehr als nur das Bereitstellen einer Wohnung. Kinder und Jugendliche müssen in stabilen sozialen Verhältnissen aufwachsen können. Dabei brauchen sie ein Umfeld, das es ihnen erlaubt, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. Neben attraktiven Wohnraumangeboten für Studenten und Auszubildende gehören hierzu auch die Ausweitung von qualifizierten Betreuungsplätzen für Kinder wie z.B. Spiel- und Lernangebote in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern in den Quartieren oder auch Angebote von wohnumfeldnahen Räumen für Tagesmütter. So können wir gemeinsam „normale“ Wohnungen als Betreuungsplatz anbieten.

Besonders stolz ist die Allbau AG auf ihr Programm zur Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten. Derzeit sind Plätze für 450 Kinder fertiggestellt, in Bau und in konkreter Planung. Die Allbau AG unterstützt mit ihren Immobilien nicht nur den flächendeckenden Ausbau der Kindertagesstätten in unserer Stadt, sondern bietet damit ihren Kunden in den Allbau-Quartieren einen besonderen Familienservice durch qualifizierte Kinderbetreuung in Wohnungsnähe. Bestehende Kitas in Allbau-Immobilien gibt es in der Kaisershofstraße, Euskirchenstraße, Burggrafenstraße, Levinstraße, Altenessener Straße, Rauterstraße, am Jahnplatz, in der Schonnebeckhöfe und Kastanienallee. In Planung sind neben der Niederfeldstraße 9 vier weitere konkrete Projekte, darunter mit einem besonderen Konzept eines in der Märkischen Straße. Die Allbau AG stellt dabei geeignete Immobilien zur Verfügung, die natürlich auch über entsprechende Freiflächen verfügen müssen, und sorgt für den kindgerechten Umbau der Räumlichkeiten. Dabei werden frühzeitig die Nachbarn informiert und integriert.

Bewährte Kooperationspartner sind das Jugendamt der Stadt Essen und verschiedene soziale Träger wie das Diakoniewerk Essen, die Arbeiterwohlfahrt und der VKJ (*Verein für Kinder- und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten e.V.*). Gerade mit dem VKJ hat die Allbau AG schon zahlreiche Projekte in den letzten Jahren erfolgreich realisiert. Die Ergebnisse lassen sich sehen: große und helle Räume, farblich kindgerecht gestaltet, neue Bodenbeläge, Anpassung von Badezimmern und Küche an die Bedürfnisse der Kleinen, abgeschlossener Innenhof mit Spielplatz und vieles mehr. Manchmal besucht auch Albert, das neue Allbau-Maskottchen, die jungen Wilden.

Solche Kita-Projekte sind konkrete Ergebnisse der Unternehmensphilosophie der Allbau AG und damit Ausdruck der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber den Menschen im Quartier, von denen viele bei der Allbau AG wohnen.





Seit 2010 hat die Allbau AG ein Maskottchen: Albert, ein Eichhörnchen, ist nicht nur bei den jungen Menschen beliebt – auch bei Sport- oder Kulturveranstaltungen findet er viele Freunde.

Kooperationen mit Schulen

► Gerade Schulen übernehmen wichtige Funktionen, neben Bildung auch eine integrative in den Stadtteilen wichtige Vernetzung mit Familien zu stützen. Von daher standen auch Kooperationen mit Schulen in 2010 für die Allbau AG im Fokus. So stellte Essens größter Wohnungsanbieter dort häufig „AliBax“, den OnlineKinderklub der Allbau AG für alle Sechs- bis Zwölfjährigen, vor. Das Internet-Kinderportal, das über www.allbau.de – nur mit Zustimmung der Eltern – zu erreichen ist, bietet viele attraktive Möglichkeiten, Neugierde zu wecken, Lern- und Spielspaß zu vermitteln, Experimente zu wagen und neue Kommunikationsformen zu testen. Die Kinder können hier nicht nur Beiträge lesen, sie erhalten auch selbst die Möglichkeit, sich aktiv an „AliBax“ zu beteiligen. Sei es über den Austausch mit anderen Kindern im Chat, die Beteiligung an den Foren oder über eigene kleine Beiträge als Kinderredakteur.

In 2010 hatten AliBax und die Schule am Wasserturm passend zur Fußball-WM in Südafrika Schulen – und hier nur die SchülerInnen der 3. bis 6. Klassen – zu einem Mal- und Schreibwettbewerb aufgerufen. Über 500 Schülerinnen und Schüler von sieben Essener Schulen nahmen am Malwettbewerb teil und erfüllten die Aufgabe, ein Fußballtrikot mit Hemd und Hose in Vorderansicht auf ein DIN A3-Blatt zu malen.

Auch von diesem Projekt profitierten SchülerInnen von zwei Grundschulen: In 2010 engagierte sich die Allbau AG auch erstmalig als Sponsor der Kinderfilmtage im Ruhrgebiet und ermöglichte ein besonderes Kreativangebot. Der AllbauKinderklub AliBax nahm mit den Klassen 4b der Heinickeschule und 3b der Hüttmannschule einen ganzen Tag lang an einem Filmworkshop rund um den Film „Vorstadtkrokodile 2“ teil. Die Kinder konnten sich an unterschiedlichen Spielstationen genauer mit dem Film auseinandersetzen, Szenen selbst vertonen, bestimmte Kino-Tricks ausprobieren und auch mit einem der Hauptdarsteller persönlich vor Ort sprechen.

Ein weiteres Schulprojekt unterstützte die Allbau AG gemeinsam mit der Sparkasse Essen erstmals in 2010. speed4 ist ein computergestützter Lauf- und Bewegungsparcours, der von über 8.000 SchülerInnen von 30 Grundschulen bewältigt wurde. Es wurden nicht nur die schnellsten Grundschüler Essens gesucht, sondern auch viele zur Bewegung animiert – ein Beitrag zur gesellschaftlichen Gesundheitsentwicklung. Ein ähnliches Projekt war in 2010 das 1. AllbauKinderschachturnier. Die Sparte Schach der Sportfreunde Katernberg und die Allbau AG veranstalteten es am 27.11.2010 für Schüler der weiterführenden Schulen in Essen. Knapp 40 Teilnehmer vor allem aus den unteren Jahrgangsstufen genossen in der Zeche Helene ein gut organisiertes Schachturnier mit vielen spannenden Partien. Besonders erfreulich: Fast die Hälfte der Akteure gehörte (noch) keinem Schachverein an.

Auch in 2011 wird es wieder neue Aktionen mit Schulen geben; so beispielsweise Baustellentage auf unserer Großbaustelle in Altendorf für rund 300 SchülerInnen der Hüttmannschule.





Meine Veranstaltung mit meinen Vorbildern

► Das Veranstaltungsmanagement für den Nachwuchs wird bei der Allbau AG groß- geschrieben. Erlebnisorientierte Aktionen in den Quartieren wie beispielsweise Sommerfeste, Nistkästenbau oder der Allbau Soccer Cup werden genauso gut angenommen wie der alljährlich stattfindende AllbauKinderweihnachtsmarkt, der in 2010 auf dem Schulhof der Gesamtschule Bockmühle stattfand. Hier steht Weihnachten für Kinder im Fokus: So gibt es weder Verkaufsstände noch Alkohol. Neben zahlreichen Spiel- und Bastelangeboten wird auch für ein abwechslungsreiches Bühnenprogramm mit Chören und Musikgruppen gesorgt – moderiert von Radio-Essen-Moderator Björn Schüngel. Falls am Ende durch den AllbauKinderweihnachtsmarkt ein Gewinn erwirtschaftet worden ist, profitiert davon eine gemeinnützige Einrichtung in dem Stadtteil, wo der AllbauKinderweihnachtsmarkt gerade zu Gast war.

Oft können die Kinder und Jugendlichen auch sportliche Vorbilder treffen – nicht zuletzt, weil sich die Allbau AG zu einem der größten Sportsponsoren unserer Stadt entwickelt hat. Schließlich möchte die Allbau AG als innovatives Unternehmen in vielen Bereichen auch gesellschaftliche Verantwortung übernehmen und dazu beitragen, das Leben der Menschen in Essen angenehm und interessant zu gestalten. Gerade für Kinder und Jugendliche gehört der Sport dazu. Breitensport hat einen hohen Erlebnischarakter und gilt in besonderem Maße als gesundheitsfördernd. Darüber hinaus kann er soziale Kontakte fördern und hierdurch dem Einzelnen Halt geben. Er ermöglicht Verbindungen zwischen sozialen Schichten und zwischen ethnischen Gruppen. Für Kinder ist Vereinssport eine der beliebtesten Freizeitbeschäftigungen. Dabei schauen aber auch viele Kinder zu Spitzensportlern auf und möchten in deren Fußstapfen treten. Deshalb unterstützen wir auch schon lange nicht nur den Breitensport in unserer Stadt, sondern auch Spitzensportler wie die Kanuten der KGE (u. a. Tomasz Wylenzek und Max Hoff), die Tischtennisdamen der DJK TuS Holsterhausen, die Handballer von Tusem Essen, die Schachspieler der Sportfreunde Katernberg, die Judoka der JKG Essen, die Volleyballerinnen des VC Allbau Essen und seit 2010 die Rollstuhlbasketballer der Hot Rolling Bears.

Für die Jüngsten organisiert die Allbau AG mit der Kanu-Gemeinschaft Essen (KGE) und TUSEM Essen Feriencamps, die sehr gut angenommen werden. In den Sommerferien können jedes Jahr rund 20 Kinder mit dem zigfachen Kanu-Weltmeister und Olympiasieger von 2004, Tomasz Wylenzek, einen Tag auf/am Baldeneysee verbringen; im Frühjahr, Sommer und Herbst können dann jeweils rund 60 Acht- bis Dreizehnjährige an den vier- bis fünftägigen AllbauHandballcamps bei TUSEM Essen teilnehmen.

Auch in 2011 wird die Allbau AG weitere Serviceleistungen und Veranstaltungen für Kinder und Familie entwickeln, denn sie kann die Unternehmensstrategie 2015 nur erfolgreich verfolgen und ihr hohes betriebswirtschaftliches Niveau halten, wenn sie verstärkt auch weiterhin attraktive Angebote für junge Menschen vorhält und Kinder und Familien in den Mittelpunkt ihres Handelns stellt.





Immobilienbewirtschaftung

Nah am Kunden



► Die Allbau AG bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2010 17.629 eigene Wohnungen, von denen noch 4.189 (23,8 %) mietpreisgebunden sind. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr stand die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien mit verschiedenen Serviceangeboten zu angemessenen Mieten und Preisen sowie die Schaffung und Erhaltung funktionierender Nachbarschaften im Mittelpunkt des Handelns der Immobilienbewirtschaftung.

Die in 2010 erzielten Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung lagen bei 870 Mio. Euro (Vorjahr: 90,5 Mio. Euro). Die Durchschnittsmiete per Jahresultimo (*nettokalt*) lag für den geförderten Wohnungsbestand bei 4,60 Euro und für den frei finanzierten Wohnungsbestand bei 5,35 Euro. Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum letzten Jahr von 3,7 % auf 3,2 % (*marktbedingt: 1,8 %, strategisch: 1,4 %*) um 0,5 Prozentpunkte wie bereits in den Vorjahren weiterhin vermindert. Die Fluktuationsquote 2010 liegt bei 10,8 % (*Vorjahr: 10,9 %*) und hat sich um 0,1 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr verringert.

Diese Kennzahlen sind angesichts des entspannten Essener Wohnungsmarktes sehr zufrieden stellend, sollen aber 2011 – insbesondere die Fluktuation betreffend – weiter verbessert bzw. stabilisiert werden.

Mehr Beratung – mehr Service

Im Rahmen der Kundenzufriedenheitsanalyse 2009 wurde festgestellt, dass sich Mieter mehr Beratung und Service von Wohnungsunternehmen wünschen. Von daher lag ein Schwerpunkt der Immobilienbewirtschaftung im Jahre 2010 auf der Energiesparberatung und der Vermittlung von Schneeabseilung, Umzugsservice, Treppenhausreinigung und Sicherheitsmaßnahmen. So fanden die zahlreichen Termine zur Energieberatung mit den Allbau-Spezialisten, bei denen auch beispielsweise Fragen zum Einsatz von Nachtspeicherheizungen, die richtige Heizungsbedienung oder auch das richtige Lüften wichtige Schwerpunkte waren, in Stadtteilläden, Mietertreffs und AllbauPunkten große Resonanz bei unseren Kunden. Zusätzlich sendeten wir in Zusammenarbeit mit der Neuen Arbeit der Diakonie Essen Energieberater in Haushalte, wenn dies von Mietern erwünscht war. Nicht wenige Mieter wurden somit dabei unterstützt, Energiesparpotenziale im eigenen Haushalt aufzuzeigen. Dafür bildete die Neue Arbeit der Diakonie Essen 15 zusätzliche sogenannte Energiesparhelfer im Rahmen eines Ausbildungsprogramms für Langzeitarbeitslose über 50 Jahre – mit finanzieller Unterstützung der Allbau AG – aus. Die Berater nahmen direkt vor Ort Strom- und Wassermessungen vor, analysierten individuelle Einsparmöglichkeiten und boten Soforthilfen an. Kostenlos bauten die Fachleute geeignete Energiesparartikel wie etwa Wassersparregler, schaltbare Steckerleisten, Energiesparlampen, Kühlschrankschalter und Zeitschaltuhren ein.

Bestand	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
Bestand am 31.12.2009	2.685	17.621	123	3.870
Neubau/Kauf	71	216	4	132
Umbau/Umwandlung	0	5	4	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	6
Summe Zugänge	+71	+221	+8	+138
Abgang				
Verkauf	34	194	2	12
Abbruch	2	4	0	20
Umbau/Zusammenlegung	0	15	2	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0
Summe Abgänge	-36	-213	-4	-32
Bestand am 31.12.2010	2.720	17.629	127	3.976

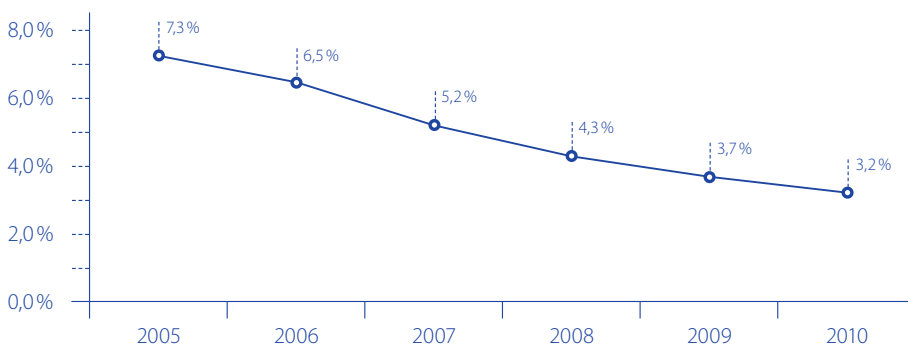
Auf eine sehr große Resonanz stießen auch die neuen Angebote „Winterdienst“ und „Treppenhausreinigung“. Im Winter 2009/2010 war das Pilotprojekt Winterdienst mit 500 Wohnungen in Havelring, Ulmensiedlung und Dilldorfer Höhe getestet worden und das Feedback war so positiv, dass im Winter 2010/2011 mehr als 6.500 Mietparteien diesen Dienst in Anspruch nahmen – Tendenz steigend! Dies galt auch für die Treppenhausreinigung, d.h. Allbau-Dienstleister kümmern sich wöchentlich um die Reinigung von Treppenhäusern, Laubengängen, Aufzügen, Klingel- und Briefkastenanlagen und in regelmäßigen Zeitabständen auch um das besenreine Saubermachen der Kellerbereiche und der Dachböden. Auch das Sicherheitsgefühl der Allbau-Kunden sollte in 2010 durch Beratung und Angebote verbessert werden. So wurde der gesamte Immobilienbestand der Allbau AG überprüft, wobei vor allem auf fehlende Türschilder an den Haustüren und auf dunkle, unübersichtliche Stellen im Außenbereich geachtet wurde. Außerdem gab es kostenlose, persönliche Fachberatungen und Sonderkonditionen bezüglich Sicherheitskomponenten für Allbau-Kunden. 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 so genannte von der Allbau AG eingesetzte Concierges, die den Kunden in einigen Immobilien als Kümmerer vor Ort einen persönlichen Zusatzservice rund um die Wohnung bieten.

Die Allbau AG initiiert im Rahmen Ihres Sozialmanagements eigene Projekte und unterstützt bestehende Stadtteilinitiativen, um Nachbarschaft, d.h. das Miteinander und die Kommunikation nicht nur in den Allbau-Quartieren, sondern auch darüber hinaus, zu verbessern. Das Prinzip der kleinen Schritte führt zu einem gemeinsamen Nenner bezüglich des Zusammenlebens in Haus, Straße und Stadt und zu einer kontinuierlichen Annäherung der internationalen Nachbarschaften. So entstehen stabile Nachbarschaften, der soziale Kitt der Stadt – aus Nebeneinander wird Miteinander.

Diesen service- und kundenorientierten Weg wird die Allbau AG auch in 2011 weitergehen und zusätzliche Serviceangebote ihren Kunden unterbreiten.

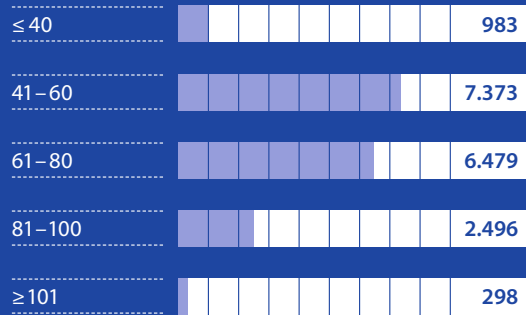
Leerstandsquote

Jahresultimo



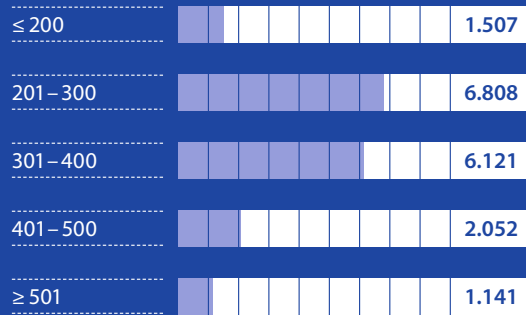
Gliederung nach Wohnungsgrößen

in qm, Mittelwert 63,03 qm



Monatliche Grundmiete

in €



Instandhaltung und Modernisierung

Gutes Klima unter einem Dach





► Die energetische Sanierung einfach gedämmter Gebäude der 50er und 60er Jahre stellt eine der größeren Herausforderungen dar, so dass die Allbau AG besonderen Wert legt auf Maßnahmen zur Verbesserung der energetische Gebäudequalität, klimaschonenden 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 Dächer und der Fassaden einschließlich der Dach- und Kellerdeckendämmung sowie der Umbau von alten Heizungsanlagen nach EnEV (*Energieeinsparverordnung*). Auch die Aufwertung der Außenanlagen zählt zu diesem Gesamtpaket.

Durch diese Maßnahmen entwickeln wir unseren Bestand kontinuierlich weiter, verbessern gleichzeitig spürbar den Wohnkomfort für unsere MieterInnen, vermindern so die „zweite Miete“ und sichern damit die nachhaltige Vermietbarkeit. Gleichzeitig leisten wir dadurch auch wesentliche Beiträge zur langfristigen Absicherung von Stadt- und Quartiersqualität in unserer Stadt. Für die Instandhaltung wendete die Allbau AG im Geschäftsjahr 2010 16,5 Mio. Euro, für die Modernisierung 13,7 Mio. Euro auf. Das bedeutet, dass die Allbau AG im letzten Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen in einer Größenordnung von rund 30 Euro pro qm Wohnfläche realisierte. Die Allbau AG nutzte bei vielen Investitionsentscheidungen die günstigen Kredite des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) „Energieeffizient sanieren“.

Unsere energetische Modernisierungsquote mit jährlich rund 3% des relevanten Wohnungsbestandes liegt schon heute in dem Rahmen, den die Bundesregierung künftig über ihr Energiekonzept erreichen möchte. So wurden durch Aktivitäten von 2004 bis 2010 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. 18.200 Tonnen CO₂ vermieden. Die vermiedene Energieproduktion entspricht dem jährlichen Energieverbrauch von rund 7.300 Haushalten. Diesen Weg wird die Allbau AG – auch im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie 2015 – weitergehen bzw. noch intensivieren.

Die erste Klimaschutzsiedlung in Essen

Aber nicht nur das: Die Allbau AG wird in 2011 die erste anerkannte Klimaschutzsiedlung in Essen bauen. Die vom Duisburger Architektenbüro Druschke und Grosser entworfene Planung und das von Fachingenieuren entwickelte Energiekonzept sieht für die Klimaschutzsiedlung auf der Dilldorfer Höhe folgendermaßen aus: Die Allbau AG baut im Rahmen von zwei Bauabschnitten 49 Wohneinheiten in acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und zusätzlich 17 Reihenhäuser. Der erste Bauabschnitt, der voraussichtlich im zweiten Quartal 2011 in Angriff genommen wird, umfasst vier Geschosswohnungsbauten mit 25 Wohneinheiten, von denen zwei Gebäude mit 14 Mietwohnungen im Passivhausstandard ausgeführt werden. Die übrigen Geschosswohnungen und alle Einfamilienhäuser erhalten KfW-Effizienzhaus-55-Standard.

Die Allbau AG macht mit dieser Maßnahme erneut konsequent deutlich, wie sie tatsächlich ihr unternehmerisches Handeln an den selbst formulierten Leitbildern (Leitbild 05: „Wir sorgen durch Innovation und Nachhaltigkeit für ein besseres Klima“) orientiert.

Mietwohnungsneubau und Bauträgeraktivitäten



► Durch die Planung und Realisierung von Neubauprojekten leistet die Allbau AG einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Stadt und von Stadtteilen. Die Nachfrage nach modernem zeitgemäßem Wohnraum in Essen ist groß und zur Zeit unbefriedigt. Die hochwertigen Neubauprojekte der Allbau AG helfen diese Nachfragerlücke zu schließen und leistungsstarke Bürger an die Stadt zu binden. Das Portfolio der Allbau AG verändert sich sukzessive und wird dadurch permanent marktfähig. Dafür loten wir als Allbau AG alle Möglichkeiten aus. So prüfen wir Ergänzungsbebauungen auf Bestandsgrundstücken, Entwicklung und Verwertungen von Brachen oder auch beispielsweise aufgegebene Kirchenstandorte.

Sämtliche Neubauten der Allbau AG unterschreiten übrigens gesetzliche ökologische Mindeststandards. Das gilt beispielsweise auch für das Neubauprojekt am Steeler Stadtgarten (*Eligjushöhe/Laurentiusweg*). Die neuen dreigeschossigen Gebäude mit 32 hochwertigen Mietwohnungen werden seit Januar 2010 nach den Maßgaben des seit dem 01. April 2009 gültigen KfW-Effizienzhaus-55-Standards errichtet, d.h. wir bleiben 45% unter den gesetzlich geforderten Werten. Als eine besonders klimaschonende Energieform kommt hier beispielsweise unter anderem die Sonnenenergie für die Unterstützung der Wärmeversorgung im Haus zur Anwendung (*Solarthermie*). Das Projekt am Steeler Stadtgarten ist Teil eines anspruchsvollen Investitionsprogramms der Allbau AG, das sich sehen lassen kann: Schon jetzt steht fest, dass die Allbau AG von 2009–2014 ein Neubauvolumen von fast 500 Wohnungen realisieren wird. Dazu gehören kleinere Bauprojekte wie am Bovermanns Weg in Kupferdreh und am Kiekenberg in Bedingrade (*jeweils 10 Mietwohnungen mit CO₂-freier Wärmeversorgung durch Einsatz von Erdwärmepumpen und Solarstrom*), im Hausdykerfeld in Schonnebeck (*zwölf Eigenheime*), am ehemaligen Nöggerathbad (*26 Mieteinfamilienhäuser*), in Freisenbruch an der Märkischen Straße (*63 Mietwohnungen*), in Essen-Fischlaken (*50 Mietwohnungen mit Einsatz von Holzpellets zur Wärmeversorgung*) oder in der Ruhrtalstraße in Kettwig (*21 öffentlich geförderte Mietwohnungen*), aber auch größere Stadtentwicklungsprojekte wie am zukünftigen Niederfeldsee in Altendorf, in der Grünen Mitte im Universitätsviertel, in der nördlichen Innenstadt, auf der Dilldorfer Höhe (*Klimaschutzsiedlung*) und in Vogelheim.

Zwei Neubauprojekte, die auch über Essen hinaus Aufsehen erregen werden und deren Planung schon 2010 im Mittelpunkt stand, möchten wir kurz vorstellen. In Altendorf investiert die Allbau AG über 14 Mio. Euro, reißt ab März 2011 26 Häuser mit rund 180 Wohnungen ab, um dann bis zum Jahresende 2011 mit dem Bau von rund 60 Mietwohnungen zu beginnen. Die ersten Mieter werden voraussichtlich im Frühjahr 2013 ihre Wohnungen beziehen können. Sie werden dann wahrscheinlich auch schon vom Flair des so genannten Niederfeldsees profitieren, der zwischen Rüsselstraße im Süden und dem Sälzerbach im Norden von der Stadt Essen angelegt wird. Jetzt hoffen Politik, Altendorfer Bürger, Stadt Essen und die Allbau AG, dass mit diesem Stadtumbauprojekt Altendorf/Bochold ein deutliches und sichtbares Zeichen für eine positive Entwicklung der Stadtteile Altendorf und Bochold gesetzt wird, was hoffentlich auch andere Investoren ermutigt, Akzente zu setzen.

Das zweite Neubauprojekt, das viele Essener mit Interesse verfolgen, ist die Nutzung der Fläche zwischen Universität und Innenstadt, die heutige „Grüne Mitte“, die für viele Bürger jahrelang als Brachfläche ein Dorn im Auge war. Die Allbau AG ist mit wirtschaftlichen und personellen Ressourcen an der Grundstücksentwicklung beteiligt und selbstverständlich auch der erste Investor auf der Fläche und wird im April 2011 mit dem Spatenstich für PIER78, d.h. für 78 komfortable 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen in Größen von 60–160 qm, ein wichtiges Zeichen setzen.

Aber nicht nur das: Neben sechs Eigenheimen „Am Dolmen“ auf der Dilldorfer Höhe übergaben wir auch in Vogelheim elf Eigenheime am Höltingsweg an die Erwerber, schlossen die Neugestaltung des Höltingsweg ab und beginnen in 2011 mit der Bebauung weiterer Flächen am angrenzenden Lichtenhorst.

Übrigens: Für 2011 ist auch der Verkaufsstart des „Hinseler Carrée“ (19 Einfamilienhäuser) mit hochwertiger Architektur auf einem ehemaligen Sportplatz in Überraer geplant.

Gebäude-Management und Immobilienhandel



Gebäude-Management

► Die qualifizierte und professionelle Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien für Dritte ist bereits langjährig Geschäftsfeld der Allbau AG. Die in der Vergangenheit durch die Allbau Managementgesellschaft mbH geschäftsbesorgte Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG wurde nach Übernahme der mehrheitlichen Gesellschaftsanteile in die Organisationsstruktur der Allbau Managementgesellschaft mbH sowie die eigene Immobilien- und Portfoliobewirtschaftung übernommen. Mit der Übernahme eines stark ausgeprägten gewerblichen Immobilienportfolios wurde die Asset-Struktur weiter diversifiziert.

Mit Integration der Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG in das Vermögen des Allbau wurde der Dienstleistungsbereich Gebäudemanagement zunächst entlastet, so dass wieder Dienstleistungsangebote in den Markt gegeben werden konnten. Diese richten sich nicht nur an die mit der Allbau AG im Verbund stehenden Konzerngesellschaften, sondern auch an die mittelbare Mehrheitsaktionärin Stadt Essen – aber insbesondere auch an privatwirtschaftliche Marktteilnehmer. So ist es gelungen, weitere Umsatzbereiche zu erschließen. Herausragend ist hier zu nennen, dass sich der Allbau im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens zur Übernahme von Geschäftsbesorgungsleistungen für eine ebenfalls mehrheitlich kommunale Wohnungsbaugesellschaft in der Nachbarstadt Gladbeck durchsetzen konnte. Mit Vertragsabschluss zum 01.08.2010 hat der Allbau zunächst für zwölf Monate die unternehmerische Leitung und Steuerung der GWG Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH (*GWG Gladbeck*) im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernommen. Die GWG Gladbeck bewirtschaftet zurzeit rund 2.000 Wohnungen. Die geschäftsbesorgte Gesellschaft bleibt dabei sowohl mit ihrer Organisation als auch den Organen vollständig erhalten. Der Allbau konnte somit sein Know-how und die bei ihm geschaffenen Instrumente einer erfolgreichen unternehmerischen Tätigkeit an ein anderes kommunales Wohnungsunternehmen weitergeben, das davon erheblich profitiert.

Es ist durchaus beabsichtigt, auch an anderer Stelle in der Metropole Ruhr kleinere bis mittlere Wohnungsgesellschaften bei Bedarf in ihrer unternehmerischen Entwicklung zu unterstützen oder gegebenenfalls die Verantwortung für den Geschäftsbetrieb zu übernehmen. Interkommunale Kooperationen sind gewollt und werden durch die Aktionäre ausdrücklich unterstützt.

Immobilienhandel

► Trotz des weiterhin schwierigen Immobilienmarktes in Essen mit zunehmender Angebotssituation und weiter niedrigen Immobilienpreisen konnte das Geschäftsfeld Immobilienhandel ein gutes Ergebnis erreichen und aktiv das Portfoliomanagement risikoorientiert unterstützen. Über den Verkauf kleinerer Immobilienpakete und Grundstücke mit einem Netto-Erlös von rund 7,1 Mio. Euro im Jahre 2010 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 Kriterien analysiert, nach Lage und Zustand beurteilt sowie nach den marktfähigen Bewertungsmaßstäben taxiert.

Die Allbau AG kauft aber auch Immobilien und Flächen, wenn sie das Portfolio positiv ergänzen und auch wirtschaftlich attraktiv sind. So erwarb die Allbau AG in 2010 das Grundstück an der Märkischen Straße 25–47. Bei dem Grundstück handelte es sich um eine Fläche in Essen-Freisenbruch, die noch mit zwölf Mehrfamilienhäusern bebaut war. In drei Gebäuden befand sich die Kindertagesstätte „*Kleine Füße*“, die bald vergrößert und modernisiert wird. Die hinter der KITA liegenden anderen neun Mehrfamilienhäuser werden nun in 2011 abgerissen. Sie wurden lange Zeit als Notunterkünfte für Obdachlose genutzt. Jetzt baut die Allbau AG hier rund 60 Mietwohnungen mit Tiefgaragen – und teilweise auch oberirdischen PKW-Stellplätzen.

Zusätzlich hat die Gesellschaft zwei Kirchengrundstücke, deren Nutzung durch die Gemeinden aufgegeben wurde, erworben. In Essen-Katernberg ist die Planung schon weit fortgeschritten. Hier entstehen bis Ende 2012 voraussichtlich 23 Wohneinheiten. In Essen-Dellwig konnte die Allbau AG mit dem Erwerb eines Grundstücks den Erhalt und die Erweiterung einer KITA sichern sowie die städtebauliche Entwicklung zum Bau von ca. 25 Wohnungen anstoßen. Auch der Kauf von rund 525 Mietwohnungen von Immeo Wohnen Ende 2010/Anfang 2011 wird das Bestandsportfolio der Allbau AG weiter optimieren.

Organisation und Personal

Im Dienste des Kunden



► Wirtschaftliche Prozesse können nur dann erfolgreich sein, wenn Sie auf einer leistungsfähigen, leistungswilligen und kompetenten Organisation gründen. Daher sind die Anforderungen an ein modernes Personalmanagement für uns unabdingbar und verpflichtend, weil es unter Berücksichtigung sozialer und umweltrelevanter Faktoren auf nachhaltigen Erfolg abzielt und sämtliche Elemente auf die Unternehmensziele vereint. Die Steigerung von Service- und Kundenorientierung stand auch in 2010 im Vordergrund, so dass sich der Personalbestand der Allbau Managementgesellschaft mbH, die seit 1999 für die Geschäftsaktivitäten im Bereich der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen sowie das Personal verantwortlich ist, im letzten Geschäftsjahr erhöhte. Zum 31.12.2010 beschäftigten wir 168 MitarbeiterInnen, davon 152 Angestellte, elf Auszubildende und fünf gewerbliche Arbeitnehmer. Im Geschäftsjahr 2010 sind fünf MitarbeiterInnen – darunter eine im Ruhestand – aus dem Unternehmen ausgeschieden. Der Anteil der Frauen in der Belegschaft beträgt 52%.

Die Allbau AG definiert sich als leistungsstarkes und wettbewerbsfähiges Unternehmen, da die MitarbeiterInnen durch gezielte und objektive Personalentwicklung eine individuelle Förderung erfahren. Hierzu zählen zum Beispiel Fort- und Weiterbildung, Projektarbeit, Hospitationen, Zusatz- sowie Aufbaustudien und vieles mehr. Die Allbau AG reagiert damit auf bevorstehende Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen aufgrund wirtschaftlicher, technologischer und demografischer Entwicklungen. Dies wiederum bedeutet Werterhaltung und Wertschöpfung auf lange Sicht. Wichtige Voraussetzung für das Erreichen unserer Unternehmensziele ist darüber hinaus die passgenaue Ressourcenplanung Personal unter Berücksichtigung der künftigen Unternehmensentwicklung einerseits und der Bevölkerungsentwicklung sowie der zu erwartenden Veränderung der Belegschaft andererseits.

2010 entwickelte die Personalabteilung erstmals eine auf Nachhaltigkeit ausgelegte Azubikampagne, um die vier Ausbildungsplätze optimal zu besetzen. Ein bedeutender Baustein dieser Kampagne war neben der Nutzung von Print- und digitalen Medien die Teilnahme an der Ausbildungsoffensive 2010, die unter der Schirmherrschaft der Agentur für Arbeit Essen stand. Hier informierten verschiedene Unternehmen in Essener Schulen über sich und ihre Ausbildung. Im Mittelpunkt standen Auszubildende aus Essener Unternehmen, die vor Ort mit ihren potenziellen NachfolgerInnen über Themen wie Berufswahl, Bewerbung und Karriere redeten. Das Besondere daran: Bei der kurzweiligen Talkshow, begleitet von Radio-Essen-Moderatorin Maya Graef, waren es die aktuellen Azubis, die mit den Schülern sprachen und Einblicke in die Berufswelt gaben. In ihrer eigenen Sprache – sozusagen auf Augenhöhe – tauschten sich die jungen Menschen zunächst im Rahmen der Talk-Runde und im Anschluss bei Gesprächen in kleineren Gruppen über die Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten aus. Den gelungenen Abschluss dieser ersten Ausbildungsoffensive bildete schließlich unser erster AllbauAzubi-Tag am 24. November 2010 in unserem Kundencenter am Kennedyplatz. Rund 80 interessierte junge Menschen besuchten uns, um sich über das Berufsbild der Immobilienkauffrau/des Immobilienkaufmannes zu informieren und Fragen zu den ersten Schritten für einen guten Start ins Berufsleben zu stellen.

Die Arbeitsverhältnisse unterliegen dem Geltungsbereich des Tarifvertrages für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Entsprechend wurden die Gehälter und Löhne zum 01.01.2011 um 3,0% erhöht. Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsleitung und Betriebsrat ist auch im Jahre 2010 von gegenseitigem Vertrauen getragen und führte in allen Fragen zu beidseitig zufrieden stellenden Lösungen. An dieser Stelle danken wir ausdrücklich allen MitarbeiterInnen für ihren Beitrag zur erfolgreichen Unternehmensentwicklung. Dieser Dank gilt insbesondere auch für die im Jahr 2010 herausragende Unterstützung bei der Umsetzung interner Projekte. Vor allem die Produktivsetzung von SAP hat in 2010 viele MitarbeiterInnen an ihre Grenzen geführt.

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

Angestellte	152
davon Teilzeitbeschäftigte	20
davon in Mutterschutz/Erziehungsurlaub	4
Auszubildende	11
Arbeitnehmer (gewerblich)	5
Gesamt	168

Anteil an Frauen und Männern

in der Belegschaft



Allein geht es nicht Ausblick

► Mit Fug und Recht kann ich behaupten: Was war das für ein tolles 2010. Auch für mich stand natürlich der Sommer 2010 ganz im Zeichen der Fußball-WM in Südafrika und der Europäischen Kulturhauptstadt 2010. Wir als Allbau AG haben die zwei stadtweit größten Public Viewings zur Fußball-WM in Steele und in der Messe Essen unterstützt und konnten uns ein Bild davon machen, dass solche Großveranstaltungen auch wichtige Beiträge – ganz wichtig für uns als Wohnungsunternehmen – für funktionierende Nachbarschaften und Integration sein können. Dies galt auch für die Präsentation des Ruhrgebietes als Europäische Kulturhauptstadt 2010. In meinen Augen war es eindrucksvoll, wie sich das Ruhrgebiet als weltoffene Metropolregion mit starken Akzenten präsentierte. Es gab auch einige von uns unterstützte Projekte, die eindrucksvoll unsere einmalige Wohnkultur, die es so nur in den Quartieren des Ruhrgebietes gibt, aufzeigten. So engagierten wir uns als Allbau AG im WIR-Verbund (*Wohnen im Revier*) mit den acht großen kommunalen Wohnungsunternehmen gemeinsam mit anderen Partnern wie dem NRW-Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr, der THS und der Landesinitiative Stadtbaukultur im Projekt der RUHR.2010 „Route der Wohnkultur“ (*routederwohnkultur.de*). Wir begleiteten das Kulturhauptstadtjahr im WIR-Verbund mit einem eigenen Theaterstück des Mondpalastes aus Wanne-Eickel, hatten ein eigenes „SchachtZeichen“ (*schachtzeichen.de*) am Sport- und Gesundheitszentrum Zeche Helene in Stoppenberg und beteiligten uns auch am „Still-Leben“ auf der A 40.

Wie beliebt Essen und das Ruhrgebiet sind, zeigen aber auch Aspekte wie die neue Ansiedlung von großen Konzernen und die positive Arbeitsplatzentwicklung. Wesentlicher Faktor für das Prosperieren einer Region ist nicht zuletzt aber auch ihre Attraktivität als Wohnstandort. Wir als Allbau AG sind stolz darauf, dass wir die positive Entwicklung unserer Stadt im Rahmen von kooperativer Stadtentwicklung häufig begleiten können. Wer hätte beispielsweise gedacht, dass unter anderem durch unseren Bau von 78 anspruchsvollen Mietwohnungen (*PIER78*) und die emsigen Aktivitäten der Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel, deren Mit-Geschäftsführer ich bin, in den nächsten Jahren auf der innerstädtischen Brachfläche zwischen Universität und Innenstadt mit negativem Image, die heutige Grüne Mitte, ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohn- und Grünanteil entstehen wird.

Kooperationen und herausragende Bauprojekte sind auf der einen Seite gut und schön, allerdings muss auf der anderen Seite auch das eigene Feld bestellt sein. Dass wir als Essens größter Wohnungsanbieter auf einem guten Weg sind, bescheinigen uns sehr gute Geschäftsergebnisse und auch der Gewinn des Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft – ausgelobt von Die „Wohnungswirtschaft“ und Aareon –, den die



Dirk Miklikowski
Vorstand Allbau AG

Allbau AG für ihre Unternehmensstrategie 2015 im Jahre 2010 erhielt. 2008 starteten wir einen umfassenden und langfristig angelegten Neuorientierungsprozess, in dessen Zentrum die aus Zielen, Leitbildern und Marktbeobachtungen entwickelte und abgestimmte Unternehmensstrategie 2015 steht. Sie ist im Rahmen einer 10-Jahres-Planung wirtschaftlich verprobt und mit den Gesellschaftern vereinbart. Das Ziel: *„Sicherung und Ausbau der marktführenden Stellung, Weiterentwicklung zum Immobilien-Kompetenzzentrum der Stadt Essen.“*

Ende 2009 war die einhergehende Reorganisation der Arbeitsbereiche und Organisationsstrukturen abgeschlossen. Der Prozess war mit einer gewissen Umstellung für unsere Mitarbeiter verbunden – von einer früher sehr funktionalen Arbeitsweise entwickelten wir uns zu einem projekt- und geschäftsprozessorientiert arbeitenden Unternehmen. Zum Arbeitsplatzabbau führte die Umstrukturierung nicht – ganz im Gegenteil wurden sogar einige neue Arbeitsplätze durch Service und neue Geschäftsfelder geschaffen (*wie zum Beispiel Public-Private-Partnership mit der Mehrheitsaktionärin der Stadt Essen*).

Ein auch für die kommunale Wohnungswirtschaft ganz neues Modell wurde durch die Allbau AG ebenfalls erprobt: die Geschäftsbesorgung für ein anderes kommunales Wohnungsunternehmen. Wir wurden im Juli 2010 mittelbar von der Stadt Gladbeck beauftragt, die unternehmerische Leitung und Steuerung der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Gladbeck (GWG) mit rund 2.000 Wohnungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsmandates zu übernehmen. Nach Ansicht der Gesellschafter brauchte die GWG in ihrer damaligen schwierigen Ausgangssituation erprobte Instrumente, um die ihr zufallenden wichtigen Aufgaben in Gladbeck erfüllen zu können. Ziel der Gesellschafter der GWG war es, über einen leistungsstarken Partner mit vergleichsweise geringem Aufwand hohe Innovationen und ausgeprägtes unternehmerisches und betriebswirtschaftliches Know-how in die GWG zu transportieren. Unser nachhaltiges Geschäftsmodell – orientiert an ökonomischer, ökologischer und sozial-gesellschaftlicher Verantwortung – in ein kleineres, über die Region bereits verbundenes Wohnungsunternehmen transportieren zu können, macht in meinen Augen sehr viel Sinn und stützt sehr eindeutig den Gedanken interkommunaler Kooperationen.

Auch ökonomisch zeigt die Unternehmensstrategie 2015 Erfolg: die Unternehmensergebnisse verbessern sich kontinuierlich. Die organisatorischen Veränderungen versetzen die Allbau AG zusätzlich in die Lage, in den nächsten Jahren ein großes Investitionsprogramm zu realisieren. So bauen wir aktuell rund 460 neue Wohneinheiten und investieren jährlich rund 30 Mio. Euro in den Bestand. In den letzten zwei Jahren wurden über 700 WE hinzugekauft. Aber nicht nur das: Im Rahmen eines Stadumbauprojektes in Altendorf werden im 2. Quartal 2011 ca. 180 Wohneinheiten abgerissen, die durch 60 neue Wohnungen ersetzt werden.

Wir engagieren uns aber nicht nur im Rahmen von Stadtteilentwicklung oder Flächenaufbereitung. So zeigte sich beispielsweise die Zukunftspreis-Jury sehr beeindruckt vom umfangreichen sozial-gesellschaftlichen Engagement der Allbau AG, wobei wir uns – ich hoffe, das haben die vorherigen Seiten gezeigt – besonders um Kinder und Jugendliche kümmern. *„Kinderlärm gehört zum Leben und ist Zukunftsmusik. Nur in Ausnahmefällen sollte in netter Form um Rücksichtnahme gebeten werden.“* So beginnt zum Beispiel unsere *„Kinderfreundliche Hausordnung“*. Sie stärkt die Position von Familien. Wir beschäftigen zusätzlich zwei Kinderbeauftragte und konnten in kurzer Zeit mehr als 30 ehrenamtliche Spielplatzpaten gewinnen. Sie stehen im engen Kontakt mit unseren Kinderbeauftragten, haben die Sauberkeit auf *„ihrem“* Spielplatz im Blick, organisieren Spielnachmittage und achten darauf, wenn Kinder sich nicht an die Regeln halten. Wir unterstützen zusätzlich Kinder- und Jugendbildung – beispielsweise als Sponsorin für Musikunterricht – und organisieren sehr viele Veranstaltungen für unsere Jüngsten. Mit solchen Projekten erreichen wir unsere Basis. Ich habe persönlich erlebt, wie die Kinder geradezu gierig diese Angebote aufnehmen. Das motiviert uns. Ich kann Kinderförderung anderen Unternehmen nur zur Nachahmung empfehlen. Dies gilt auch für unser neuestes Projekt: Wir beteiligen uns sowohl mit dem Kundencenter am Kennedyplatz als auch mit unseren so genannten AllbauPunkten in Holsterhausen, Huttrop, Bedingrade und Altenessen an dem vom VKJ organisierten Notinsel-Netz und bieten uns somit – gekennzeichnet durch den Notinsel-Aufkleber – als Anlaufstellen für Kinder in akuter Not an.

Zum Schluss kann ich Ihnen versichern, dass wir als Allbau AG auch in Zukunft eine noch stärkere Dienstleistungsorientierung intern, im Konzern Stadt Essen und im überregionalen Markt vorantreiben werden und auch weitere Serviceleistungen – nicht nur für Kinder und Familie – entwickeln. Denn in meinen Augen können wir unsere Unternehmensstrategie 2015 nur weiter erfolgreich verfolgen und unser sehr positives Image sowie die herausragenden Marktstellung halten, wenn wir noch service- und kundenorientierter werden und dadurch noch mehr Menschen von uns überzeugen und langfristig binden.



DIRK MIKLIKOWSKI
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates





Weiter geht's

Bericht des Aufsichtsrates



Manfred Reimer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

► 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 Fokus der Beratungen stand weiterhin die Umsetzung der Unternehmensstrategie 2015, in deren Folge erhebliche Neubauinvestitionen im Aufsichtsrat beraten und beschlossen wurden.

Die risikoorientierte Steuerung und Weiterentwicklung des Unternehmens sowie die Schaffung und Implementierung von Corporate Governance- und Compliance-Strukturen hat ebenfalls eine umfassende Beteiligung des Aufsichtsrates erfahren.

Der Aufsichtsrat hat in seinen Beratungen ausdrücklich das nachhaltige Handeln des Vorstandes und den Ausbau der ökologischen und gesellschaftlich sozialen Säulen des Geschäftsmodells unterstützt und die hierzu notwendigen Projekte durch Beschlussfassungen positiv begleitet.

Er hat sich darüber hinaus durch den von ihm gebildeten Arbeits- und Prüfungsausschuss laufend über die Geschäftsführung unterrichten lassen und die Vergabe von Bauaufträgen in regelmäßigen Sitzungen überwacht.

Die ordentliche Hauptversammlung fasste am 13.07.2010 die zur Verabschiedung des Geschäftsjahres 2009 erforderlichen Beschlüsse und schüttete den Bilanzgewinn von €20.500.000,00 als Dividende aus.

Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

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

Der Jahresabschluss 2010 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte, Deutsche Baurevision AG, Düsseldorf, geprüft. Beanstandungen haben sich hierbei

nicht ergeben. 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 €20.250.000,00 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 Deloitte, Deutsche Baurevision AG, Düsseldorf, geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

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

1. *die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,*
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, 24.05.2011

Der Aufsichtsrat



MANFRED REIMER

Vorsitzender

Jahresabschluss und Jahresbericht



- 34 Bilanz
- 36 Gewinn- und Verlustrechnung
- 37 Anhang des Jahresabschlusses
- 50 Bestätigungsvermerk
- 52 Lagebericht



Bilanz zum 31. Dezember 2010**Aktivseite**

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
■ Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	373.664.470,59		342.128.414,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	120.508,72		120.509,23
Grundstücke ohne Bauten	9.623.719,30		6.936.606,95
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	27.642,99		27.158,49
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	182.458,00		138.372,00
Anlagen im Bau	10.679.024,87		3.973.103,40
Bauvorbereitungskosten	1.900.163,98		1.456.470,11
Geleistete Anzahlungen	8.300.522,67	404.498.511,12	1.820.194,57
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.022.583,76		1.022.583,76
Beteiligungen	15.339,76		15.339,76
Sonstige Ausleihungen	200.000,00		271.300,00
Andere Finanzanlagen	16.350,00	1.254.273,52	16.350,00
Anlagevermögen insgesamt		405.752.784,64	357.926.402,91
■ Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.802.839,67		433.731,07
Bauvorbereitungskosten	38.131,28		134.269,50
Grundstücke mit unfertigen Bauten	858.954,33		1.556.025,17
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	25.729.906,41	28.429.831,69	21.153.857,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	702.249,74		404.963,75
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	203.150,67		200.336,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.003.573,87		14.318.118,96
Sonstige Vermögensgegenstände	946.636,50	19.855.610,78	2.054.077,75
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.371.518,15	600.023,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	1.082,55		1.345,61
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.082,55	2.741,40
Aktiva Bilanzsumme		463.410.827,81	398.785.893,48

Bilanz zum 31. Dezember 2010**Passivseite**

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
■ Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		23.008.134,65	23.008.134,65
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.180.670,10		8.180.670,10
Bauerneuerungsrücklage	6.060.757,82		6.060.757,82
Andere Gewinnrücklagen	49.445.613,60	63.687.041,52	42.955.486,62
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	23.434.831,75		23.149.382,38
Einstellungen in Gewinnrücklagen	3.184.831,75	20.250.000,00	2.649.382,38
Eigenkapital insgesamt		106.945.176,17	100.705.049,19
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	589.574,00		542.699,00
Steuerrückstellungen	846.000,00		278.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		3.283.000,00
Sonstige Rückstellungen	6.536.344,74	7.971.918,74	5.404.961,95
■ Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.513.086,07		217.701.683,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.415.036,76		41.876.304,69
Erhaltene Anzahlungen	29.248.524,75		24.408.104,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.053.348,60		871.779,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.946.678,20		3.562.762,84
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148.305,45		77.189,80
Sonstige Verbindlichkeiten	168.753,07	348.493.732,90	74.357,86
<i>davon aus Steuern: € 143.159,76</i>			<i>(23.166,17)</i>
Passiva Bilanzsumme		463.410.827,81	398.785.893,48

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
<i>a) aus der Hausbewirtschaftung</i>	87.032.907,52		90.495.587,14
<i>b) aus Verkauf von Grundstücken</i>	4.870.445,28	91.903.352,80	1.619.136,40
Verminderung (<i>Vorjahr: Erhöhung</i>) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.782.840,30	284.802,40
Sonstige betriebliche Erträge		8.440.543,84	8.722.052,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
<i>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</i>	39.931.523,33		40.610.060,49
<i>b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</i>	3.721.658,36	43.653.181,69	1.971.318,34
Rohergebnis		60.473.555,25	57.970.594,72
Personalaufwand			
Aufwendungen für Altersversorgung		66.632,96	84.366,84
Abschreibungen auf Sachanlagen		11.345.813,29	10.927.005,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		12.874.467,23	12.960.958,48
Erträge aus Gewinnabführung		490.859,05	854.061,62
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.906,81	5.185,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		510.967,28	500.062,42
<i>davon aus verbundenen Unternehmen: € 476.143,23</i>			(353.219,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	44.004,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.303.853,01	7.426.878,85
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		28.890.621,90	27.886.690,64
Außerordentliche Aufwendungen = Außerordentliches Ergebnis		44.139,00	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.426.672,37	2.184.535,86
Sonstige Steuern		2.984.878,78	2.552.772,40
Jahresüberschuss		23.434.831,75	23.149.382,38
Einstellungen in Gewinnrücklagen: in andere Gewinnrücklagen		3.184.831,75	2.649.382,38
Bilanzgewinn		20.250.000,00	20.500.000,00

Anhang
Jahresabschluss



Entwicklung Anlagevermögen	Anschaffungs- Herstellungskosten Stand 01. 01.2010 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen +/- des Geschäftsjahres €	Anschaffungs- Herstellungskosten Stand 31.12.2010 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	662.453.995,74	36.095.788,56	3.236.970,31	7.573.405,38	702.886.219,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	982.762,31	–	8.101,93	–	974.660,38
Grundstücke ohne Bauten	7.109.653,09	3.829.911,23	7.095,97	-1.142.047,33	9.790.421,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	27.158,49	484,50	–	–	27.642,99
Maschinen	5.585,28	–	–	–	5.585,28
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.529,32	67.151,05	–	–	213.680,37
Anlagen im Bau	3.973.103,40	12.808.585,20	–	1.113.670,31 -7.216.334,04	10.679.024,87
Bauvorbereitungskosten	1.456.470,11	1.285.026,72	–	-833.589,85	1.907.906,98
Geleistete Anzahlungen	1.820.194,57	9.151.922,67	2.671.594,57	–	8.300.522,67
	677.975.452,31	63.238.869,93	5.923.762,78	8.687.075,69 -9.191.971,22	734.785.663,93
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.022.583,76	–	–	–	1.022.583,76
Beteiligungen	59.343,88	–	–	–	59.343,88
Sonstige Ausleihungen	271.300,00	–	71.300,00	–	200.000,00
Andere Finanzanlagen	16.350,00	–	–	–	16.350,00
	1.369.577,64	0,00	71.300,00	0,00	1.298.277,64
Anlagevermögen insgesamt	679.345.029,95	63.238.869,93	5.995.062,78	8.687.075,69 -9.191.971,22	736.083.941,57

■ Zur Tabelle

In der Spalte Umbuchungen ergibt sich eine Differenz in Höhe von € -504.895,53. Es handelt sich hierbei um Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen.

1 | ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss vom 31. Dezember 2010 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (*BilMoG*) vom 25. Mai 2009 erstellt. Die Anwendung der durch das BilMoG geänderten Vorschriften erfolgte erstmals für das Geschäftsjahr 2010.

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. Bei der erstmaligen Aufstellung des Jahresabschlusses nach BilMoG wurden die Vorjahreszahlen auf Grund des Wahlrechts des Artikel 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2010 €	Zugänge Abschreibungen €	Abgänge kumulierte Abschreibungen €	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
320.325.581,10	11.315.005,24	2.425.181,98	329.221.748,78	373.664.470,59	11.315.005,24
862.253,08	–	8.101,42	854.151,66	120.508,72	–
173.046,14	–	–	166.701,72	9.623.719,30	–
–	–	–	–	27.642,99	–
5.585,28	–	–	5.585,28	0,00	–
8.157,32	23.065,05	–	31.222,37	182.458,00	23.065,05
–	–	–	–	10.679.024,87	–
–	7.743,00	–	7.743,00	1.900.163,98	7.743,00
–	–	–	–	8.300.522,67	–
321.374.622,92	11.345.813,29	2.433.283,40	330.287.152,81	404.498.511,12	11.345.813,29
–	–	–	–	1.022.583,76	–
44.004,12	–	–	44.004,12	15.339,76	–
–	–	–	–	200.000,00	–
–	–	–	–	16.350,00	–
44.004,12	0,00	0,00	44.004,12	1.254.273,52	0,00
321.418.627,04	11.345.813,29	2.433.283,40	330.331.156,93	405.752.784,64	11.345.813,29

2 | ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN SOWIE ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 | ANLAGEVERMÖGEN

ENTWICKLUNG

Der Jahresabschluss für 2010 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bezüglich der Entwicklung des Anlagespiegels wird auf die Anlage zum Anhang verwiesen. In der Spalte Umbuchungen ergibt sich eine Differenz in Höhe von € -504.895,53. Es handelt sich hierbei um Umbuchungen in das bzw. aus dem Umlaufvermögen.



Neubau Bovermannsweg, Essen-Kupferdreh

BEWERTUNG

SACHANLAGEVERMÖGEN

Die Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

GRUNDSTÜCKE MIT BAUTEN

Die Zugänge wurden in 2010 mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

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 fertig gestellten Neubaumaßnahmen wurde die Abschreibung mit 10%, seit 2002 mit 6,67%, bemessen.



GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

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

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der Allbau Managementgesellschaft mbH (AMG), Essen. Die AllbauAG hat einen Beteiligungsbuchwert in Höhe von T€ 1.023 ausgewiesen. Die AMG erzielte in 2010 ein Ergebnis in Höhe von T€ 491. An die Allbau AG wurden hiervon T€ 491 aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages ausgeschüttet.

BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hält Anteile an der WRW, Düsseldorf, und der Triple Z AG, Essen. Die Anteile an der WRW wurden in 2008 mit T€ 44 aufgrund dauerhafter Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben.

SONSTIGE AUSLEIHUNGEN

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

ANDERE FINANZANLAGEN

Bilanziert sind mit dem Nominalwert ausgewiesene Genossenschaftsanteile an der Bauverein Kettwig eG, Essen, und der Münchener Hypothekenbank eG, München. Das Gliederungsschema wurde entsprechend ergänzt.

2.2 | UMLAUFVERMÖGEN

ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Unter „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ sind Bau-, Bauvorbereitungs- und Grundstückskosten – insgesamt T€ 2.700 (*Vorjahr: T€ 2.124*) – für fertig gestellte, laufende und geplante Eigentumsmaßnahmen erfasst. Die Bewertung erfolgte – verlustfrei – zu Anschaffungs- und Herstellungskosten ohne eigene Verwaltungsleistungen und Bauzeitzinsen.

Die unfertigen Leistungen von T€ 25.730 (*Vorjahr: T€ 21.154*) beinhalten mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten. Die entsprechenden Abschlagszahlungen von T€ 28.100 (*Vorjahr: T€ 22.540*) sind unter „Erhaltene Anzahlungen“ passiviert.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Als Geldbeschaffungskosten aktiviert sind Disagioeträge in Höhe von € 1.082,55 (*Vorjahr: € 1.345,61*), die entsprechend der Festlegung der Zinskonditionen verrechnet werden. Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag erfasst, die den Aufwand des nächsten Jahres betreffen.

2.3 | PASSIVA

GEZEICHNETES KAPITAL

Es gliedert sich in 450.000 Stückaktien (*ursprünglich DM 45,0 Mio.*). Die EVV, Essen, hält 81,78% des Grundkapitals von insgesamt T€ 23.008.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr	insgesamt	davon mit Restlaufzeit > 1 Jahr	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit > 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	702.249,74	0,00	404.963,75	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	203.150,67	0,00	200.336,75	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.003.573,87	0,00	14.318.118,96	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	946.636,50	0,00	2.054.077,75	373.125,44
Gesamtbetrag	19.855.610,78	0,00	16.977.497,21	373.125,44

FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG

Die Bewertung erfolgte grundsätzlich zum Nominalwert. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben, zweifelhafte Forderungen wurden mit 50% einzelwertberichtigt.

SONSTIGE FORDERUNGEN/UMLAUFVERMÖGEN

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

LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel sind mit dem Nennbetrag bewertet.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Aufwendungen, die sich durch die Neubewertung der Rückstellungen zum 01.01.2010 ergaben, wurden im Berichtsjahr als außerordentlicher Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt (*Art. 67 Abs. 7 EGHGB*)

Die Rückstellung für Pensionen ist gem. § 253 Abs. 1 S. 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 „Richttafel 2005 G von Prof. Dr. K. Heubeck“ zu Grunde gelegt. Die Abzinsung erfolgte mit einem der Restlaufzeit entsprechenden Zinssatz, welcher von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben wurde. Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB,

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres (31.12.2009) €	Einstellung der HV aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aufgrund BilMoG- Anpassungen €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des GJ €	Bestand am Ende des GJ (31.12.2010) €
Gesetzliche Rücklage	8.180.670,10	0,00	0,00	0,00	8.180.670,10
Bauerneuerungsrücklage	6.060.757,82	0,00	0,00	0,00	6.060.757,82
Andere Gewinnrücklagen	42.955.486,62	0,00	3.305.295,23	3.184.831,75	49.445.613,60
Gesamtbetrag	57.196.914,54	0,00	3.305.295,23	3.184.831,75	63.687.041,52

die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wurde nicht ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2010 wurde die vollständige Zuführung in Höhe von € 44.139,00 vorgenommen.

Der Rechnungszinsfuß für die Ermittlung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 beträgt je nach Laufzeit zwischen 4,31 % und 4,78 % und für die Rückstellung zum 31.12.2010 zwischen 4,22 % und 4,69 %. Die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Gehaltsdynamik und der Fluktuation entfällt.

Für die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde von dem Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 3 EGHGB kein Gebrauch gemacht. Der aus der Auflösung resultierende Betrag in Höhe von T€ 3.283 wurde unmittelbar in die Gewinnrücklage eingestellt.

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. Für die Abzinsung der Rückstellung betragen die Zinssätze für 2010 je nach Restlaufzeit 3,75 % bis 4,95 %.

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

Für die Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten und Gewährleistungspflichten wurde von dem Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 3 EGHGB kein Gebrauch gemacht. Die aus der Auflösung resultierenden Beträge in Höhe von T€ 4,7 (*Aufbewahrung*) und T€ 17,6 (*Gewährleistung*) wurde unmittelbar in die Gewinnrücklage eingestellt.

Sonstige Rückstellungen	Bestand 31.12.2010 €	Bestand 31.12.2009 €
Unterlassene Instandhaltung ¹	3.530.597,51	2.740.351,03
Jahresabschluss/Veröffentlichung	125.000,00	136.000,00
Aufbewahrungspflicht	22.946,86	27.500,00
Gewährleistungsverpflichtungen	174.551,84	183.766,52
Beihilfe	25.000,00	25.000,00
Rechtsstreit	178.500,00	180.000,00
Ausstehende Beraterhonorare	83.404,13	0,00
Noch zu erwartende Baukosten	2.396.344,40	2.112.344,40
Gesamtbetrag	6.536.344,74	5.404.961,95

¹ inkl. Rückstellung für die Beseitigung festgestellter Undichtigkeiten bei Abwasserleitungen

Restlaufzeiten und Besicherung

Vorjahreszahlen zum Vergleich kursiv

insgesamt

davon

	insgesamt €	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.513.086,07 <i>217.701.683,96</i>	17.696.446,56 <i>10.780.663,11</i>	75.481.725,95 <i>26.060.302,43</i>	145.334.913,56 <i>180.860.718,42</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.415.036,76 <i>41.876.304,69</i>	7.986.785,21 <i>1.780.545,16</i>	14.076.092,85 <i>8.122.126,42</i>	33.352.158,70 <i>31.973.633,11</i>
Erhaltene Anzahlungen	29.248.524,75 <i>24.408.104,46</i>	29.248.524,75 <i>24.408.104,46</i>	– –	– –
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.053.348,60 <i>871.779,73</i>	1.053.348,60 <i>871.779,73</i>	– –	– –
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.946.678,20 <i>3.562.762,84</i>	23.793.091,83 <i>3.562.762,84</i>	148.819,37 –	4.767,00 –
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148.305,45 <i>77.189,80</i>	148.305,45 <i>73.897,05</i>	– <i>(3.292,75)</i>	– –
Sonstige Verbindlichkeiten	168.753,07 <i>74.357,86</i>	168.753,07 <i>74.357,86</i>	– –	– –
Anlagevermögen insgesamt	348.493.732,90 <i>288.572.183,34</i>	80.095.255,47 <i>41.552.110,21</i>	89.706.638,17 <i>34.185.721,60</i>	178.691.839,26 <i>212.834.351,53</i>

VERBINDLICHKEITEN

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.

In 2009 wurden durch den Allbau drei derivative Finanzinstrumente (*Forward-Rate-Zinsswaps*) getätigt. Hierbei handelt es sich um die Kategorie zinsbezogener Geschäfte. Die Laufzeiten liegen in einem Zeitraum vom 30.06.2013 bis zum 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 €-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen insgesamt € -1.392.880,18.

Im Berichtsjahr wurden durch den Allbau zwei weitere derivative Finanzinstrumente (*Forward-Rate-Zinsswaps*) getätigt. Hierbei handelt es sich um die Kategorie zinsbezogener Geschäfte. Die Laufzeiten liegen in einem Zeitraum vom 31.12.2010 bis zum 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 €-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen insgesamt € 179.545,17.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit T€ 75.633 die Aktionärin Sparkasse Essen bzw. T€ 12.029 die Aktionärin National-Bank AG, Essen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit T€ 1 die Aktionärin Provinzial Rheinland Versicherungs AG, Düsseldorf.

2.4 | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse sind wie folgt aufzugliedern:

Umsatzerlöse	T€
aus der Hausbewirtschaftung	87.033
aus dem Bauträgergeschäft	4.870
Gesamt	91.903

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Personal- und Sachkostenumlagen der Allbau Managementgesellschaft mbH in Höhe von T€ 10.009 enthalten.

Der außerordentliche Aufwand in Höhe von T€ 44 enthält ausschließlich Aufwendungen aus der zum 01.01.2010 durchgeführten Neubewertung der Pensionsrückstellung.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende, wesentliche periodenfremde bzw. neutrale Erträge enthalten:

Erträge	T€
aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6.871
Versicherungserstattungen für Schäden in Vorjahren	130
aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	107
aus abgeschriebenen Mietforderungen	38
Gesamt	7.146

3 | SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE, NICHT IN DER BILANZ AUSGEWIESENE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Das am 31.12.2010 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 Ergebnisabführungsvertrages 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 UND 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 € 490.859,05 an die Muttergesellschaft abgeführt. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft am 31.12.2010 betrug unverändert € 1.033.301,17.

Die Allbau AG ist zum Bilanzstichtag 31.12.2010 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 elektronischen Bundesanzeiger.

MIETKAUTIONEN

Die Mietkautionsguthaben betragen am 31.12.2010 € 6.526.798,68 (Vorjahr: € 5.888.555,42). Es handelt sich um Treuhandvermögen, das wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und dem bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den Mietern im Anhang vermerkt ist.

ANGABEN GEMÄSS § 285 SATZ 1 NR. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt T€ 84.

Abschlussprüfungsleistungen (T€ 56)
Andere Bestätigungsleistungen (T€ 6)
Steuerberatungsleistungen (T€ 7)
Sonstige Leistungen (T€ 15)

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.

PENSIONSLEISTUNGEN

Aufgrund von Pensionszusagen sind an den früheren Vorstand T€ 80 gezahlt worden.

Für diesen und ehemalige Mitarbeiter bzw. deren Hinterbliebene ist eine Rückstellung für laufende Pensionen in Höhe von T€ 554 gebildet.

ARBEITNEHMER

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

Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT

Manfred Reimer
stellv. Vorsitzender
 (bis 27.01.2010)
Vorsitzender (ab 27.01.2010)
 Oberstudiendirektor

Christoph Kersch
stellv. Vorsitzender
 (ab 27.01.2010)
 Lehrer
 Mitglied des Rates
 der Stadt Essen

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

Peter Brandt
 Dipl.-Ingenieur,
 Techn. Angestellter

Frank Czarnecki
 Techn. Angestellter

Arture Holuigue de la Vega
 Dipl.-Chemiker
 Mitglied des Rates
 der Stadt Essen

Christine Geuß-Mues
 Techn. Angestellte

Dr. Bernhard Görgens
 Vorstandsvorsitzender
 der Stadtwerke Essen AG

Peter Granzin
 Verwaltungsangestellter
 Mitglied des Rates
 der Stadt Essen
 (bis 27.01.2010)

Sabine Herfort
 Kaufm. Angestellte

Harald Hoppensack
 Unternehmensberater
 Mitglied des Rates
 der Stadt Essen
 (27.01.2010 bis 30.09.2010)

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

Hanslothar Kranz
 (Vorsitzender bis 27.01.2010)
 Dipl.-Bau-Ingenieur
 Mitglied des Rates
 der Stadt Essen

Uwe Kutzner
 Kaufm. Angestellter
 Mitglied des Rates
 der Stadt Essen
 (bis 27.01.2010)

Uwe Lindner
 Mitglied des Vorstandes
 der National-Bank AG

Hans Martz
 Vorstandsvorsitzender
 der Sparkasse Essen

Anke Olmes
 Kaufm. Angestellte

Dr. Horst Zierold
 Vorstandsvorsitzender
 der Essener Verkehrs-AG

VORSTAND

Dirk Miklikowski
 Allbau AG

Essen, 31. März 2011



Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Allbau Aktiengesellschaft, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 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 11. Mai 2011

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

CONSOIR

Wirtschaftsprüfer

KÜNEMANN

Wirtschaftsprüfer



Modernisierte Wohnanlage in der Sunderlandstraße, Essen-Huttrop

Lagebericht

1 | GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 | WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit + 3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte BIP war 2009 um -4,7 % eingebrochen.

Bemerkenswert im Jahr 2010 war, dass die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen: Insbesondere in Ausrüstungen wurde deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+ 9,4 %); allerdings waren hier 2009 auch die stärksten Rückgänge zu verzeichnen gewesen. Die Bauinvestitionen nahmen weniger stark zu (+ 2,8 %); sie waren im Krisenjahr auch bei weitem nicht so stark eingebrochen. Die Konsumausgaben konnten im Jahr 2010 ebenfalls gesteigert werden: Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 0,5 %, die staatlichen sogar um 2,2 %.

Der Außenhandel war 2010 – wie in vielen früheren Jahren vor der Krise – ein wichtiger Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Nach negativen Wachstumsraten in den Jahren 2008 und 2009 erwies er sich im Jahr 2010 wieder als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung: Die Exporte stiegen preisbereinigt um 14,2 %, die Importe etwas weniger stark um 13,0 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP bei.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Durchschnitt des Jahres 2010 von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht; das waren 212.000 Personen oder 0,5 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit erreichte die Erwerbstätigenzahl einen neuen Höchststand. Diese Zahl erreichte gegen Ende des Jahres ihren Höhepunkt. Im vierten Quartal 2010 wurden 41,0 Millionen Erwerbstätige gezählt, das waren 422.000 Personen oder 1,0 % mehr als ein Jahr zuvor.

Der Staatssektor wies im Jahr 2010 nach noch vorläufigen Berechnungen ein Finanzierungsdefizit in Höhe von €88,6 Mrd. auf. Gemessen am BIP in jeweiligen Preisen errechnet sich daraus eine Defizitquote von 3,5 %. Nach leichten Überschüssen in den Jahren 2007 (+ 0,3 %) und 2008 (+ 0,1 %) sowie einer Defizitquote von 3,0 % im Jahr 2009 würde der im Maastricht-Vertrag genannte Referenzwert von 3 % des BIP damit im Jahr 2010 erstmals seit fünf Jahren wieder überschritten.

Im Vorjahresvergleich lag die Wirtschaftsleistung in allen Quartalen des Jahres 2010 deutlich über dem Niveau des Krisenjahres 2009. Im letzten Vierteljahr 2010 stieg das preisbereinigte BIP gegenüber dem vierten Quartal 2009 um 4,0 %.

Die Zinsen sind auf historisch niedrigen Niveaus geblieben. Zwar haben sich Kredite in den vergangenen Monaten schon leicht verteuert; Bankkunden zahlen für Zehn-Jahres-Baugeld rund einen halben Prozentpunkt mehr als im Herbst 2010. Doch mit knapp vier Prozent Zins ist dies im mehrjährigen Vergleich immer noch ein unterdurchschnittlicher Wert. Vor zehn Jahren kosteten solche Kredite noch über sechs Prozent.

Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudearten	Januar bis September		Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum	
	2010	2009	absolut	in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	137.869	128.842	9.027	7,0
Neu errichtete Gebäude	122.758	114.249	8.509	7,4
davon: Wohngebäude	120.520	111.884	8.636	7,7
- mit 1 Wohnung	58.514	55.056	3.458	6,3
- mit 2 Wohnungen	12.352	11.420	932	8,2
- mit 3 oder mehr Wohnungen	47.658	43.509	4.149	9,5
- Wohnheime	1.996	1.899	97	5,1
darunter: Eigentumswohnungen	24.426	22.248	2.178	9,8
Nichtwohngebäude	2.238	2.365	-127	-5,4
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	15.111	14.593	518	3,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Kerstin Kortmann

1.2 | IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wie das Statistische Bundesamt (*Destatis*) mitteilt, wurde von Januar bis September 2010 in Deutschland der Bau von 137.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,0 % oder 9.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten im Jahr 2009.

Im ersten Halbjahr 2009 war die Zahl der Baugenehmigungen noch rückläufig. Im zweiten Halbjahr war die Entwicklung aber so positiv, dass es insgesamt zu einer Zunahme von Genehmigungen im Jahr 2009 kam (+ 1,9 % gegenüber 2008). Dieser positive Trend setzte sich in 2010 fort.

Von den in den ersten neun Monaten dieses Jahres insgesamt genehmigten Wohnungen waren 120.500 Neubaugewohnungen in Wohngebäuden (+ 7,7 % gegenüber 2009). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 9,5 %) fiel dabei etwas höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 6,3 %) und Zweifamilienhäusern (+ 8,2 %).

In diesem Zeitraum erhöhte sich der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 1,4 % auf 142,2 Millionen Kubikmeter. Diese Entwicklung basierte im Wesentlichen auf einer Zunahme der Genehmigungen für öffentliche Bauherren um 10,4 % auf 17,3 Millionen Kubikmeter. Die nichtöffentlichen Bauherren steigerten dagegen das Bauvolumen lediglich um 0,3 % auf 124,9 Millionen Kubikmeter.

Die Mieten haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Insbesondere in den großen Städten in Deutschland waren spürbare Preissteigerungen zu verzeichnen. Laut einer Studie

von Jones Lang LaSalle stiegen die Mieten in Berlin im zweiten Halbjahr 2010 um im Schnitt 3,6 % auf 7,20 Euro/qm, im Gesamtjahr um 6,7 % und innerhalb der vergangenen beiden Jahre um 11,6 %. Für Hamburg verzeichnet Jones Lang LaSalle ein Mietplus von 3 % auf 10,45 Euro/qm im zweiten Halbjahr 2010, von 5,6 % binnen des Gesamtjahres und von 10 % seit Anfang 2009. Ein leichter Rückgang der inserierten Mietpreise war der Auswertung zufolge im zweiten Halbjahr 2010 für Frankfurt am Main festzustellen, in München, Leipzig und Köln blieben sie konstant.

Demgegenüber stellt sich das Bild in NRW differenzierter dar. Gegenüber relativ hohen Mietsteigerungen in Städten wie Düsseldorf und Münster (5,65 % bzw. 3,12 %) gab es auch verhältnismäßig niedrige Entwicklungen wie z.B. in Bochum und Gelsenkirchen (0,5 % bzw. 0,49 %). Essen bewegt sich innerhalb dieser Spanne eher am oberen Rand (2,7 %). Noch differenzierter wird das Bild bei Betrachtung der unterschiedlichen Marktsegmente. Eine grundsätzliche Entwicklung, die hierbei festzustellen ist, ist ein überproportionaler Zuwachs in dem gehobenen Segment (z.B. + 11,3 % in Bonn und + 10 % in Köln) und unterdurchschnittlichen bis hin zu negativen Entwicklungen in den unteren Segmenten (z.B. - 4,4 % in Bonn und - 3,4 % in Köln). Für Essen wird ein sehr starker Anstieg in dem oberen Marktsegment von rd. 13,9 % ausgewiesen. Dieser ist vermutlich auf die erhöhte Anzahl an qualitativ hochwertigen Fertigstellungen in dem letzten Jahr zurückzuführen. Diesem Marktsegment wird in Essen auch weiterhin Potenzial zugetraut. Hierbei spielt eine wesentliche Rolle, dass hoch attraktive Arbeitsplätze in Essen entstanden sind, so dass Arbeitnehmer mit höheren verfügbarem Einkommen als Nachfrager auf den Wohnungsmarkt treten.

1.3 | SCHÖNE KINDERZEIT

Auch in 2010 stand die Umsetzung der Unternehmensstrategie 2015 für die Allbau AG im Mittelpunkt, um 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 – und dies unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels. Dies bezog sich allerdings nicht nur auf die Zielgruppe der Senioren. Vielmehr war Essens größter Wohnungsanbieter in 2010 besonders bemüht, die Stadt und insbesondere auch sein eigenes Geschäftsmodell zu unterstützen, um ein flexibles, qualitativ hochwertiges Angebot an Wohnen, Betreuung, Bildung und Freizeitangebot für Kinder aller Altersgruppen bereitzustellen. Gerade die Zufriedenheit der Familien bzw. der Kinder ist für die Stadt Essen und insbesondere auch für die gute Nachbarschaft in unseren Quartieren sehr wichtig, denn sie sichern Wohn- und Lebensqualität und damit Entwicklungschancen in unserer Stadt. Diese Ziele dokumentieren sich nicht zuletzt auch in der Tatsache, dass die Allbau AG wesentlich an der Gründung der Stiftung „Großstadt für Kinder“ beteiligt war.

Die Allbau AG investierte in 2010 rund € 73 Mio. in ihre Wohnungsbestände, davon allein rund € 15 Mio. im Bereich der laufenden Instandhaltung. Ein Großteil dieser Investitionen wird gezielt zur Förderung von familiengerechtem Wohnraum eingesetzt. Die Beispiele reichen von modernisierten oder neu gebauten Siedlungen (auch Miet- und Kaufeinfamilienhäuser) über umfangreiche Wohnumfeldverbesserungen mit neuen Grün- und Spielflächen zu Wohnanlagen aus dem Bestand, die durch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen nun genau den Bedürfnissen von Haushalten mit Kindern entsprechen.

Neue Wohnungen

Die Allbau AG widmete sich den Ansprüchen von Familien und Haushalten mit Kindern mit großer Aufmerksamkeit, was sich auch im Neubauvolumen 2009–2014 von rund 460 Wohnungen widerspiegelt. Gerade Abriss und Neubau schaffen eine Verjüngung des Bestandes, moderne Wohnformen und zugleich eine deutliche Steigerung der Attraktivität des ganzen Wohnviertels. Dementsprechend plant und realisiert die Allbau AG zurzeit kleinere Bauprojekte wie am Bovermannsweg in Kupferdreh (24 Mietwohnungen), am Kiekenberg in Bedingrade (zehn Mietwohnungen), am ehemaligen Nöggerathbad in Altendorf (26 Mieteinfamilienhäuser) oder in der Ruhrtalstraße in Kettwig (24 öffentlich geförderte Mietwohnungen), aber auch größere Stadtentwicklungsprojekte wie in Altendorf (rund 60 Mietwohnungen), im Universitätsviertel/Grüne Mitte (78 Mietwohnungen), in Essen-Fischlaken (50 Mietwohnungen), in Vogelheim (18 Eigenheime), in Überraehr (19 Eigenheime) und auf der Dilldorfer Höhe in Kupferdreh. Hier setzt die Allbau AG in einem weiteren Bauabschnitt ihre Investitionstätigkeit fort und errichtet auf der Dilldorfer Höhe Essens erste Klimaschutzsiedlung mit einem Bauvolumen

von rd. 9,6 Mio. €. Die durch das Land NRW auszusprechende Anerkennung als Klimaschutzsiedlung konnte aufgrund des überzeugenden energetischen und städtebaulichen Konzeptes in 2010 erreicht werden. Wesentlicher Teil des Projektes ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in Passivhaus-Standard sowie zwei Mehrfamilien- und zehn Einfamilienhäusern mit einer Energiebilanz, die die Vorgaben der Energieeinsparverordnung ganz erheblich unterschreiten. Für 2012/2013 ist die Erweiterung der Klimaschutzsiedlung um weitere Gebäude vorgesehen. Auch in Zukunft wird die Allbau AG das Neubaugeschäft als wichtiges Stadtentwicklungsinstrument im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie nutzen.

Essen hat in den zurückliegenden Jahren erheblich an Lebens- und Arbeitsplatzqualität gewonnen. Der Immobilienmarkt hat hier leider nicht Schritt gehalten, so dass attraktive Wohnprodukte fehlen. Mit den Neubaumaßnahmen trifft die Allbau AG genau in diese Lücke und wird von der Nachfrage quasi überrannt. Besonders erfreulich ist dabei, dass damit Menschen an Essen gebunden werden können, die bisher zu ihrem Arbeitsplatz in Essen gependelt sind.

Für unsere Kleinsten

Wohnen ist aber für die Allbau AG weit mehr als nur das Bereitstellen einer Wohnung. Kinder und Jugendliche müssen in stabilen sozialen Verhältnissen aufwachsen können. Dabei brauchen sie ein Umfeld, das es ihnen erlaubt, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. Besonders stolz ist der Allbau dabei auf sein Programm zur Bereitstellung von Räumen für Kindertageseinrichtungen. Derzeit sind Plätze für 450 Kinder fertig gestellt, in Bau und in konkreter Planung. Bewährte Kooperationspartner sind das Jugendamt der Stadt Essen und verschiedene soziale Träger wie das Diakoniewerk Essen, die Arbeiterwohlfahrt und der VKJ (Verein für Kinder- und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten e. V.). Gerade mit dem VKJ hat die Allbau AG schon zahlreiche Projekte in den letzten Jahren erfolgreich realisiert.

Auch die Kooperationen mit Schulen standen in 2010 für die Allbau AG im Fokus. So stellte Essens größter Wohnungsanbieter dort auch „AliBax“, den neuen Kinderklub der Allbau AG, für alle Sechs- bis Zwölfjährigen vor. Das Internet-Kinderportal, das über www.allbau.de – nur mit Zustimmung der Eltern – zu erreichen ist, bietet viele attraktive Möglichkeiten, Neugierde zu wecken, Lern- und Spielspaß zu vermitteln, Experimente zu wagen und neue Kommunikationsformen zu testen. Auch von diesem Projekt profitierten SchülerInnen von zwei Grundschulen: in diesem Jahr engagierte sich die Allbau AG auch erstmalig als Sponsor der Kinderfilmtage im Ruhrgebiet und ermöglichte ein besonderes Kreativangebot. Der Allbau-Kinderklub AliBax nahm mit den Klassen 4b der Heinickeschule und 3b der Hüttmannschule einen ganzen Tag lang an einem Filmworkshop rund um den Film „Vorstadtkrokodile 2“ teil.

Ein weiteres Schul-Projekt unterstützte die Allbau AG gemeinsam mit der Sparkasse Essen erstmals in 2010. speed4 ist ein computergestützter Lauf- und Bewegungsparcours, der von über 8.000 SchülerInnen von 30 Grundschulen bewältigt wurde. Es wurden nicht nur die schnellsten Grundschüler Essens gesucht, sondern auch viele zur Bewegung animiert – ein Beitrag zur gesellschaftlichen Gesundheitsentwicklung. Ein ähnliches Projekt war in 2010 das 1. AllbauKinderschachturnier. Die Sparte Schach der Sportfreunde Katernberg und die Allbau AG veranstalteten es für Schüler der weiterführenden Schulen in Essen. Knapp 40 Teilnehmer vor allem aus den unteren Jahrgangsstufen genossen in der Zeche Helene ein gut organisiertes Schachturnier mit vielen spannenden Partien.

Zusätzlich organisiert die Allbau AG mit der Kanu-Gemeinschaft Essen (KGE) und TUSEM Essen Ferien camps, die sehr gut angenommen werden. In den Sommerferien können jedes Jahr rund 20 Kinder mit dem ziffachen Kanu-Weltmeister und Olympiasieger von 2004 Tomasz Wylenzek einen Tag auf/am Baldeneysee verbringen; im Frühjahr, Sommer und Herbst können dann jeweils rund 60 Acht- bis Dreizehnjährige an den fünftägigen AllbauHandballcamps bei TUSEM Essen teilnehmen.

Beim alljährlich stattfindenden AllbauKinderweihnachtsmarkt (*in 2010 fand er auf dem Schulhof der Gesamtschule Bockmühle statt*) steht Weihnachten für Kinder im Fokus: Auch hier können sie sportliche Vorbilder treffen – aber nicht nur das: so gibt es weder Verkaufsstände noch Alkohol und auch keinen Glühwein. Neben zahlreichen Spiel- und Bastelangeboten wird auch für ein abwechslungsreiches Bühnenprogramm mit Chören und Musikgruppen – moderiert von Radio Essen Moderator Björn Schüngel.

Auch in 2011 wird die Allbau AG weitere Serviceleistungen für Kinder und Familie zusätzlich entwickeln, denn sie kann die Unternehmensstrategie 2015 nur erfolgreich verfolgen und ihr hohes betriebswirtschaftliches Niveau halten, wenn sie verstärkt auch weiterhin die (*jungen*) Menschen in den Mittelpunkt ihres Handelns stellt.

1.4 | GESCHÄFTSERGEBNIS

Gegenüber dem Vorjahr stieg der Jahresüberschuss von €23,1 Mio. auf €23,4 Mio. Das Ergebnis 2010 soll, sofern die HV diesem Gewinnverwendungsvorschlag folgt, im Wesentlichen (€20,3 Mio.) an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Der verbleibende Jahresüberschuss wird in die Gewinnrücklagen eingestellt. Zusammen mit der Überführung der Rückstellung für Bauinstandhaltung in die Gewinnrücklage (*gem. Art. 67 (3) EGHGB*) in 2010 findet ergänzend eine angemessene Eigenkapitalstärkung statt. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Angaben zur Ertragslage verwiesen.

1.5 | BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2010 befanden sich 17.629 Wohnungen sowie 127 gewerbliche Mieteinheiten und 3.976 Garagen/Tiefgaragenplätze/Einstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die gesamte Wohnfläche betrug 1.111.224 qm und die sonstige Nutzfläche 68.395 qm. 13.455 Wohnungen waren nicht mehr in der Mietpreisbindung. Der gesamte Immobilienbestand liegt innerhalb der Stadt Essen.

Im Berichtsjahr standen 1.901 Kündigungen 2.007 Neuvermietungen gegenüber. Bezogen auf den Wohnungsbestand am Jahresende resultiert hieraus eine Fluktuation von 10,8%. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete für Mietwohnungen je qm Wohnfläche beträgt €5,12 (*Vorjahr: €5,10*).

1.6 | BESTANDSERHALTUNG, MODERNISIERUNG

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerichtete 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 2010 folgende Beträge aufgewendet:

Instandhaltung: T€16.534

Modernisierung: T€13.688

Der Modernisierungsaufwand teilt sich auf in Einzelmodernisierungsmaßnahmen (*rd. €2,7 Mio.*) sowie in Großmodernisierungsmaßnahmen (*rd. €11,0 Mio.*), bei denen u.a. in verschiedenen Objekten eine Heizungsumstellung sowie weitere energetische Verbesserungen an der Gebäudehülle vorgenommen wurden.

1.7 | BAUTRÄGERMASSNAHMEN

Im Geschäftsjahr 2010 stellte die Allbau als Bauträger sechs Einfamilienhäuser auf der Dilldorfer Höhe, elf Reihen- bzw. Doppelhaushälften im Höltingsweg und vier Doppelhaushälften im Hausdykerfeld fertig. Sämtliche Objekte konnten zeitnah veräußert werden.

1.8 | NEUBAU, ERWERB

Die in 2009 gestarteten Baumaßnahmen Bovermannsweg (10 WE) und Nöggerathbad (26 Miet-EFH) wurden in 2010 abgeschlossen. Die 14 Mieteinfamilienhäuser Röttgersbank wurden im Dezember 2010 ebenfalls fertig gestellt.

Die Neubaumaßnahmen Kiekenberg (10 WE), Laurentiusweg (32 WE), Scheppener Weg (50 WE) sowie Ruhrtalstr. (24 WE) werden in 2011 abgeschlossen.

Für 2011 ist der Baubeginn bei folgenden Projekten vorgesehen:

- 1. Klimaschutzsiedlung in Essen
„Dilldorfer Höhe“ (25 WE/10 Miet-EFH)
- Neuhof (23 WE)
- Altenessener Str. (27 WE)
- Grüne Mitte Essen (rd. 75 WE)
- Altendorf (rd. 60 WE)

Zudem hat unsere Gesellschaft im Berichtsjahr 156 Wohnungen und 58 Garagen (Siedlung Margarethenhöhe) von Immeo erworben.

1.9 | PRIVATISIERUNG

In 2010 wurden im Rahmen des aktiven Immobilienportfoliomanagements insgesamt 194 Wohneinheiten sowie eine Grundstücksfläche veräußert. Mit einem Ertrag von rd. €7,1 Mio. wurden die für 2010 geplanten Überschüsse aus der operativen Verkaufstätigkeit von rd. €4 Mio. übertroffen.

1.10 | PERSONALWESEN

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

1.11 | BETEILIGUNGEN

Die Allbau Managementgesellschaft mbH (AMG) ist eine 100%ige Tochter der Allbau AG. Die AMG wies in 2010 eine Bilanzsumme von €33,3 Mio. sowie ein Eigenkapital von €1,0 Mio. auf. Das Jahresergebnis in Höhe von T€492 wurde auf Basis eines Ergebnisabführungsvertrages bis auf einen ausschüttungsgesperrten Betrag in Höhe von T€1 an die Allbau AG abgeführt.

Zum 31.12.2010 bestanden bei der AMG Beschäftigungsverhältnisse mit 157 Angestellten/gewerblichen Arbeitnehmern sowie 11 Auszubildenden/Praktikanten.

1.12 | LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		2010	2009
Eigenkapitalquote (ohne Dividende)	%	18,7	20,1
Eigenkapitalrentabilität (vor Steuer)	%	31,0	32,1
Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	T€	27.630	22.279
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,12	5,10
Instandhaltungskosten			
(ohne Versicherungserstattung)	€/qm	14,07	14,81
Leerstand ¹⁾	%	3,2	3,7
davon marktbedingt	%	1,8	2,3
davon strategisch	%	1,4	1,4
Fluktuation	%	10,8	10,9

2 | DARSTELLUNG DER LAGE

2.1 | ERTRAGSLAGE

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

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	28.391	27.767	624
Portfoliomanagement	7.139	5.690	1.449
Bauträgergeschäft	355	237	118
Sonstige betriebliche Tätigkeit	130	-72	202
	36.015	33.622	2.393
Nicht direkt zurechenbare			
Aufwendungen	12.094	11.927	167
Betriebsergebnis	23.921	21.695	2.226
Beteiligungs- und Finanzergebnis	1.008	1.315	-307
Neutrales Ergebnis	933	2.324	-1.391
Ergebnis vor Ertragsteuern	25.862	25.334	528
Steuern vom Einkommen			
und Ertrag	-2.427	-2.185	-242
Jahresüberschuss	23.435	23.149	286

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung hat sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Sollmieten (T€1.171) erhöht. Hierbei hat sich die durchschnittliche Sollmiete je qm von €5,10 auf €5,12 (=0,4%) erhöht. Ebenfalls haben weiter sinkende Erlösschmälerungen durch erfolgreichen Leerstandsabbau das Ergebnis positiv beeinflusst.

Das Ergebnis im Bereich des Portfoliomanagements ist auf die erfolgten Veräußerungen von 194 Wohnungen des Anlagevermögens in 2010 zurückzuführen.

Das positive Ergebnis im Bauträgergeschäft resultiert aus dem Verkauf von 21 Eigenheimen abzüglich angefallener Vertriebskosten im Berichtsjahr.

Der Rückgang des Beteiligungs- und Finanzergebnisses ist durch gegenüber dem Vorjahr verminderte Erträge aus der Gewinnabführung der AMG bedingt.

Der Rückgang des neutralen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus gegenüber dem Vorjahr verminderten Erträgen aus dem Teilschulderlass der KfW-Darlehen. Darüber hinaus war das neutrale Ergebnis des Vorjahres mit einer Erstattung durch die Provinzial Versicherung für die Kanaldichtheitsprüfung für frühere Jahre positiv geprägt.

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 in der untenstehenden Tabelle dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 64.625 (16,2 %) erhöht.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich per Saldo um € 47,9 Mio. Zugängen von € 63,2 Mio. stehen Abschreibungen, Buchwertabgänge durch Veräußerungen und Gebäudeabbrüche sowie Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen von insgesamt € 15,3 Mio. gegenüber. Das Umlaufvermögen einschl. RAP hat sich um rd. € 16,8 Mio im Wesentlichen aufgrund der um € 8,7 Mio. angestiegenen flüssigen Mittel sowie der um € 4,6 gestiegenen unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten erhöht.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich durch die Ergebnisthesaurierung (T€ 3.185) sowie durch erfolgsneutrale Einstellungen (T€ 3.305) der bisher unter den Rückstellungen geführten Rückstellung für Bauinstandhaltung in die Gewinnrücklagen gem. Art. 67 (3) EGHGB. Aufgrund des starken Anstiegs der Bilanzsumme in Folge der intensiven Investitionstätigkeit ist die Eigenkapitalquote auf 18,7 % gesunken (Vorjahr: 20,1 %).

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	404.499	87,4	356.601	89,4	47.898
Finanzanlagen	1.254	0,2	1.325	0,3	-71
	405.753	87,6	357.926	89,7	47.827
Umlaufvermögen einschl. RAP	57.658	12,4	40.860	10,3	16.798
Gesamtvermögen	463.411	100,0	398.786	100,0	64.625
Kapitalstruktur					
Eigenkapital (ohne Dividende)	86.695	18,7	80.205	20,1	6.490
Rückstellungen	7.972	1,7	9.509	2,4	-1.537
Verbindlichkeiten und RAP	368.744	79,6	309.072	77,5	59.672
Gesamtkapital	463.411	100,0	398.786	100,0	64.625

2.3 | KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

	2010	2009
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.279	22.279
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-33.726	-33.726
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	36	36
Zahlungswirksame Veränderungen		
des Finanzmittelfonds	-11.411	-11.411
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.011	12.011
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	600	600
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	600	600
Tagesgeldkonto Stadt Essen	0	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	600	600

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel (T€ 7.391) sowie die Dividendenzahlungen für 2009 (T€ 20.500) nicht vollständig aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit geleistet werden konnten. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von T€ 32.708 wurde überwiegend durch die Aufnahme von langfristigen Darlehen finanziert.

Am 31.12.2010 ergibt sich eine negative Stichtagsliquidität I von T€ 28.861 (Vorjahr: T€ 13.579). Die Unterdeckung steht im Zusammenhang mit der vorgesehenen Gewinnausschüttung von T€ 20.250 (Vorjahr: T€ 20.500). Zusätzlich ist ein Teil der Ankäufe im Berichtsjahr über kurzfristige Verbindlichkeiten finanziert (T€ 19.830; Vorjahr: T€ 0). Der Vorstand beabsichtigt, die Unterdeckung in 2011 durch den positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und auch durch die Aufnahme fristenkongruenter Finanzierungsmittel auszugleichen.

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

3 | BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Das Aktienkapital der Gesellschaft befand sich seit dem 31.12.1998 zu 82,19% – zwischenzeitlich sank der Anteil durch eine Aktienübertragung in 2007 auf 81,78% – im Besitz der EVV-Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, einer mittelbaren 100%igen Tochter der Stadt Essen und Konzernunternehmen der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (EVV), Essen. In der Gesellschaftsversammlung der EVV und der EVV-Beteiligungsgesellschaft mbH am 14.07.2008 wurde beschlossen, die EVV-Beteiligungsgesellschaft mbH rückwirkend zum 01.01.2008 auf die EVV zu verschmelzen.

Der Vorstand der Gesellschaft hat für 2010 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 2010 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 | RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Bei der Allbau AG besteht das Risiko, dass eine anhaltende Entspannung auf dem Essener Wohnungsmarkt zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen kann. Vermarktungsrisiken können sich aufgrund des Ausstattungsstandards der Wohnungen ergeben; z. B. ist der Rückbau von Nachtspeicherheizungen erforderlich. Zukünftig steigende Kapitalmarktzinsen sowie die geänderten steuerlichen Rahmenbedingungen können die Kreditkosten erhöhen und den geplanten Absatz der Privatisierungs- und Bauträgerobjekte erschweren.

In 2008 wurde eine 10-Jahresplanung für die Allbau AG und AMG erstellt mit dem Ziel, zur Plausibilisierung der Unternehmens- und Geschäftsfeldstrategie 2015 eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung der Allbau-Gesellschaften abzubilden. Diese wird jährlich durch eine 5-Jahresplanung konkretisiert und weiterfortgeschrieben.

Die allgemeine Risikosituation, in der sich der Allbau bewegt, wird durch ein sogenanntes Risikoinventar regelmäßig durch den Allbau erfasst und aktualisiert. Hier wird zwischen endogenen und exogenen Faktoren unterschieden. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Wesentliche Risikofaktoren im exogenen Bereich sind insbesondere die Haushaltssituation der Stadt Essen und sich daraus möglicherweise ergebende Anforderungen an die Ausschüttung des Allbau an die Stadt Essen mittelbar über die EVV. Insbesondere die vor dem Hintergrund der Veränderungen der Nachfragestrukturen und des Nachfragevolumens aufgrund der demografischen Entwicklung erforderlichen und im Unternehmensleitbild 2015 beschriebenen Investitionsmaßnahmen in den Bestand könnten bei einer erhöhten Ausschüttungserwartung gefährdet sein. Dies würde das Unternehmen langfristig nachhaltig beeinflussen.

Weitere wesentliche Risikofaktoren in den internen Bereichen der AMG sind im Bereich Personal zu sehen. Insbesondere die Altersstruktur und die damit verbundene natürlich bedingte Fluktuation werden in den nächsten Jahren eine Herausforderung an den Allbau stellen, das erforderliche Know-how zu erhalten und weiter auszubauen vor dem Hintergrund sich ständig wandelnder Ansprüche an Wohnraum und Wohnform.

6.2 | CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der in 2008 begonnene organisatorische Umbau der Allbau wurde in 2010 abgeschlossen, so dass die Voraussetzungen zur Umsetzung der Unternehmensstrategie nachhaltig gesichert sind. Insbesondere die projektorientierte Ausrichtung ermöglicht, die kürzeren Zyklen von Entwicklungen, Anforderungen und Veränderungen nachhaltig zu bewältigen.

Für das wesentlich in 2009 konzipierte Steuerungsmodell wurden in 2010 mittels der Einführung einer EDV-basierten Berichtsdatenbank die Voraussetzungen für die operative Umsetzung 2010 geschaffen. Das Steuerungsmodell wurde aus der Unternehmensstrategie abgeleitet und umfasst sowohl das operative Geschäft als auch die hierfür grundlegenden Bereiche wie Mitarbeiter, Kunden, Prozesse, etc. 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.

6.3 | 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.

In 2006 wurde im Rahmen der Verbriefung ein endfällig zu tilgendes Schuldscheindarlehen in Höhe von €4,4 Mio. aufgenommen, das durch erstrangige Gesamtbriefgrundschuld abgesichert ist und eine variable Verzinsung aufweist.

Auf Basis der derzeit 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 „Immeo“ sowie zur Finanzierung unserer Neubauinvestitionen 2011 wurden zudem Swap-Geschäfte in 2010/2011 mit der National-Bank AG vereinbart. Weitere derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung hat die Allbau AG bereits die Finanzierungen (langfristige Annuitätendarlehen) für die geplanten Neubaumaßnahmen in 2011/2012 abgeschlossen, um sich das niedrige Zinsniveau zu sichern.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

7 | PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2011 ist ein Jahresüberschuss nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von rd. € 19,2 Mio. geplant. Darin ist ein Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnungen in Höhe von €4,5 Mio. enthalten. Für die Erlösschmälerungen wird von einem ähnlichen Wert wie im Geschäftsjahr 2010 ausgegangen. Der Wohnungsbestand bleibt in etwa konstant. Abgänge aufgrund von Verkäufen oder Niederlegungen nicht mehr marktgerechter Altimmobilien werden durch Zukäufe und Neubaufertigstellungen in ähnlicher Höhe kompensiert.

Die Jahresplanung für 2011 sieht Investitionen in Höhe von € 59,1 Mio. vor. Enthalten sind darin € 22,0 Mio. für Neubauprojekte, € 20,9 Mio. für Zukäufe, € 16,2 Mio. für Großmodernisierungen und Einzelumbauten. Die geplanten Instandhaltungskosten betragen € 14,8 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 des Allbau (<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 Aufsichtsratssitzung eine Vergütung von € 100,00 netto sowie eine jährliche Grundvergütung in Höhe von € 1.000,00. Die Vergütung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr betrug in Summe T€ 32.

Essen, den 31. März 2011

Allbau AG



Der Vorstand

DIRK MIKLIKOWSKI

Impressum

HERAUSGEBER

Allbau AG
Kennedyplatz 5
45127 Essen

T. 0201.2207-0
F. 0201.2207-269
www.allbau.de
info@allbau.de

ALLE RECHTE VORBEHALTEN

© Allbau AG

HAUPTVERSAMMLUNG

19. Juli 2011

AUFLAGE

700 Exemplare

FOTOS

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

GESTALTUNG

31M Agentur für Kommunikation GmbH
www.31m.de

DRUCK

Druckpartner, Essen

