



# CSR-BERICHT 2020 / 2021



INHALTS  
VERZEICHNIS

04	VORWORT
06	UNTERNEHMENSFÜHRUNG
14	VERANWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN
44	KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ
56	ENGAGEMENT FÜR DAS GEMEINWESEN
62	KENNZAHLEN UND IMPRESSUM



▲ Dirk Miklikowski, Geschäftsführer.

#### VORWORT

# SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE LESERINNEN UND LESER,\*

die vergangenen beiden Jahre 2020/21, übergehend auch in das Jahr 2022, standen ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Oberste Priorität hatte für uns in dieser Krisensituation der Schutz der Kunden und Mitarbeiter. Unmittelbar nach Ausbruch wurden an allen

Standorten wie Hauptverwaltung, Kundencenter, AllbauPunkten und anderen Bestandsimmobilien umfassende Sicherheits- und Hygienemaßnahmen realisiert. Wo es der Betrieb erlaubte, arbeiteten unsere Mitarbeiter aus dem Home Office. Darüber hinaus organisierte die Allbau-Gruppe für ihre Belegschaft umfassende Test- und Impfmöglichkeiten und leistete damit einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung der Pandemie.

Auch wenn dies in dieser besonderen Situation auch für uns ein Kraftakt war, konnten wir mit unseren Prozessen, Investitionen, Dienstleistungen sowie unseren hochqualifizierten Mitarbeitern den Wandel hin zu einer nachhaltigeren Welt weiterhin aktiv mitgestalten. Die Allbau-Gruppe geht dabei strategisch und ganzheitlich im Sinne eines intelligenten Zusammenspiels von ökonomischen, sozialen, ökologischen und gesellschaftlichen Handlungsfeldern vor.

Als kommunales Wohnungsunternehmen mit dem größten Portfolio an Mietwohnungen im Essener Markt haben wir eine besondere Verantwortung. Aus dieser Bestandsverantwortung und unserer Rolle als leistungsstarker Stadtentwickler müssen wir darauf achten, Wohnumfeld, Nachbarschaft und Städtebau über vielfältige Aktivitäten und Förderungen aktiv zu stärken. Dazu zählt auch

\*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

der Schutz von Klima und Umwelt, den wir im Rahmen unseres eigens entwickelten „Klimaschutzpfades“ mit zahlreichen Aktivitäten umsetzen. Bei all unseren Bestrebungen möchten wir dabei einerseits wirtschaftliche Chancen erkennen und nutzen und andererseits mögliche Zielkonflikte fair lösen. Dabei stützen wir uns auf Erfahrungen aus unserer über 100-jährigen Unternehmensgeschichte, die am 01.01.2020 einen neuen Abschnitt erfuhr. Seitdem ist die Allbau-Unternehmensgruppe Teil des Konzerns Immobilien Management Essen GmbH (IME): Der richtige Schritt, um die Stadt Essen im Zusammenspiel mit den übrigen Konzerngesellschaften im Bereich von Flächen- und kommunaler Gebäudeinfrastrukturentwicklung zu unterstützen.

Wir freuen uns vor diesem Hintergrund, Ihnen den vierten Allbau-CSR-Bericht vorstellen zu können. Wir berichten über Maßnahmen sowie Projekte aus den Jahren 2020/2021 und bringen Ihnen unsere Unternehmensstrategie näher – von Umwelt- und Klimaschutz über eine verantwortungsvolle Unternehmensführung bis zu unserem Engagement für das Gemeinwesen.

Ich danke allen Mitarbeitern, unserem Aufsichtsrat, Kooperations- sowie Geschäftspartnern, Dienstleistern und Kunden, die unsere CSR-Aktivitäten realisieren bzw. unterstützen, nach außen tragen und sich so für ein nachhaltiges Wirtschaften einsetzen.

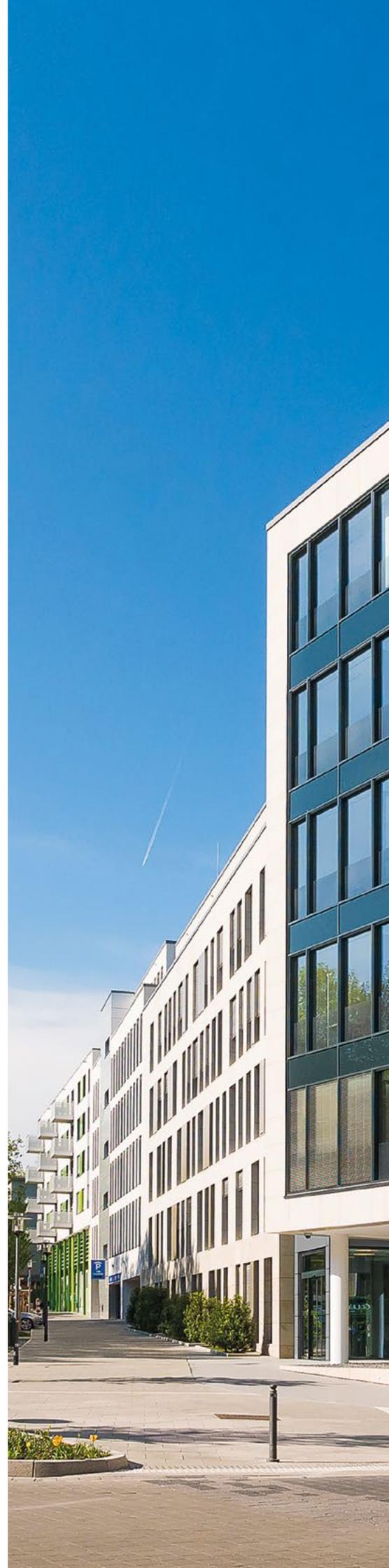
**Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen**



Ihr Dirk Miklikowski  
Geschäftsführer

# 01

## UNTERNEHMENS FÜHRUNG





# DER ALLBAU – MEIN ZUHAUSE IN ESSEN

**Der Allbau (früher: Allgemeiner Bauverein Essen) bietet seit 1919 die größte Auswahl an Mietwohnungen in Essen und ist ein erfahrener sowie kompetenter Bauträger. In den rund 17.800 Wohnungen zwischen Kettwig und Karnap, Freisenbruch und Frintrop sind über 40.000 Menschen zu Hause. Ob Alleinstehende und Ältere, Auszubildende und Studierende, Paare, Menschen mit Migrationshintergrund, große und kleine Familien – alle können beim Allbau ein Zuhause nach ihrem Geschmack finden.**

Kernbotschaft der AllbauUnternehmensstrategie 2025: Wohnungen sind nicht nur Wirtschafts-, sondern auch Sozialgut. Wichtige Eckpfeiler unserer Arbeit: eine konsequente Kunden- und Serviceorientierung sowie die Optimierung und Weiterentwicklung von eigenem Wohnungsbestand, Stadtteilen und Quartieren zur Minimierung von Leerstand und Fluktuation – und dies im Rahmen einer ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung. Mit der Unternehmensstrategie 2025 hat der Allbau, der seit November 2007 von Dirk Miklikowski geführt wird, einen Leitfadens entwickelt, mit dessen Umsetzung wir die optimale Balance finden wollen: zwischen Ausbau unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, einer nachhaltigen ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung und unserem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren. Ganz nach dem Motto: Wohnen ist mehr als nur die Wohnung!

Investitions- und Desinvestitionsstrategien – auch Abriss und Neubau – sind dabei gleichberechtigte Handlungsfelder. Gerade durch sie sollen vor allem Wohnungsqualitäten verändert, neue Kundengruppen erreicht, der Immobilienmarkt um nachhaltig nachfrageschwache Wohnungen (durch Rückbau und Städtebau) bereinigt, technisch intakter sowie preiswerter Wohnraum für BürgerInnen mit knappen Einkommen erhalten und die Wohn- und Lebensqualität gesteigert werden.

Über 30 Mio. EUR investiert der Allbau jedes Jahr in den vorhandenen Wohnungsbestand, kümmert sich auch im Rahmen seines so genannten „Klimaschutzpfades“ um den Klima- und Umweltschutz und schafft somit ein Zuhause in Essen für die Ansprüche von morgen. Die inhaltliche Leistungsfähigkeit dokumentiert der Allbau auch über Stadtumbauprojekte, umfassenden Neubau, Flächenentwicklungen, Beteiligung an ökologischen Kooperationsprojekten und über Kita-Sanierungen und -Neueinrichtungen. So sind bis Ende 2021 durch den Allbau Plätze für rund 2.000 Kinder fertiggestellt, im Bau oder in konkreter Planung.

Der Allbau leistet zusätzlich heute und in Zukunft gemeinsam mit anderen BündnispartnerInnen im Rahmen von Sozialmanagementprojekten einen wichtigen Beitrag zur Steuerung von Zuwanderung und Integration – für verständnisvolle Nachbarschaften, gegen soziale Verwahrlosung und für mehr Lebensqualität. Hierzu trägt auch die Förderung von Kunst, Kultur und Sport im Stadtgebiet bei, denn sie sind wesentliche Determinanten für lebenswertes und zufriedenes urbanes Wohnen.

Der Allbau bindet dabei die Ziele der Gesellschafterin Stadt Essen in sein unternehmerisches Handeln ein und wirkt wohnungswirtschaftlich daran mit, Essen als attraktive Stadt für die Menschen, die bereits hier leben und für die, die in diese Stadt kommen möchten, erlebbar zu machen. Seit 2020 ist der Allbau Teil des Konzern Immobilien Management Essen GmbH (IME) und übernimmt in dem Konzern-Verbund auch Aufgaben im Bereich der Erneuerung, Erstellung und Sanierung von kommunaler Gebäudeinfrastruktur. ◆

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



Die Dächer von Essen. ▲

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

# PERSONALMANAGEMENT

**Nie waren die Herausforderungen für den Arbeitgeber anspruchsvoller als heute – Tendenz steigend.**

Der Wandel vom Arbeitgeber- zum Arbeitnehmermarkt, der Wertewandel, gestiegene Kunden- und Qualitätsanforderungen, die Rechtsprechung, der Einsatz neuer, komplexer Technologien, neue Organisationsformen oder die Tarifpolitik. Hinzu kommt die inzwischen schon länger anhaltende Corona-Situation, die uns Arbeit und Leben erschwert. Es gilt mehr denn je, Chancen sowie Potenziale zu nutzen, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass wir unseren Konzern gemeinsam mit unseren MitarbeiterInnen erfolgreich voranbringen und unsere KundInnen mit Leidenschaft und Innovationskraft jeden Tag neu begeistern. Wir stellen daher gezielt entsprechende Handlungsfelder in den Fokus unserer Personalarbeit, beobachten und analysieren Arbeitsmarkt, Bildungsverhalten, Strategien, Methoden und Entwicklungen des Wettbewerbs. ♦



▲ Ganz bequem vor der Allbau-Hauptverwaltung.



Personalentwicklung heißt auch „Training on the Job“. ▲

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

# PERSONALENTWICKLUNG

**Die persönliche und fachliche Entwicklung unserer MitarbeiterInnen ist uns enorm wichtig. Um ihre Fähigkeiten optimal zu entwickeln und für den Erfolg unseres Unternehmens einzubringen, unterstützen wir sie mit unterschiedlichsten Formaten. Neben klassischen Weiterbildungsangeboten und Themenworkshops ermöglichen wir Hospitationen, Projektarbeit und Coachings, führen Assessment- und Development-Center durch, unterstützen Zusatz- oder Aufbaustudien und entwickeln kontinuierlich Bildungskonzepte für alle Altersgruppen und Ebenen – mit dem Ziel des nachhaltigen Aufbaus eines Potenzialträger-Pools aus eigenen Reihen.**

Ein Meilenstein unserer Personalentwicklung ist die Implementierung des neuen E-Learning Tools EBZ4UApp, welches wir im Rahmen einer weiteren Kooperation mit unserem größten Bildungspartner, dem Europäischen Bildungszentrum in Bochum, kurz EBZ, aufgelegt haben. Künftig stehen allen MitarbeiterInnen die umfangreichen fachspezifischen Schulungen des EBZ auch online zur Verfügung. Darüber hinaus sind dort unternehmenseigene Inhalte, Schulungen, Arbeitshilfen und vieles mehr hinterlegt. ◆

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

# PERSONALBINDUNG DURCH ARBEITGEBER- ATTRAKTIVITÄT

**Wir tragen Verantwortung für unsere MitarbeiterInnen. Flexible Arbeitszeitmodelle, zusätzliche betriebliche Altersvorsorgepakete, umfassende Services zur Vorsorge und Pflegeberatung sowie individuelle Lösungen zur Vereinbarkeit von Familie, Privatleben und Beruf sind daher in unserem Konzern fest etabliert.**

Vor allem die Vereinbarkeit von Familie, Beruf und Privatleben gewinnt zunehmend an Gewicht. Daher haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, unsere MitarbeiterInnen bei dieser Herausforderung bestmöglich zu unterstützen, indem wir uns in ihrem Sinne mit einer Vielzahl entsprechender Handlungsfelder befassen. Unser Gesamtpaket bildet einen guten Mix an Leistungen, die für die Vereinbarkeit entscheidend sind. Dazu gehören beispielsweise die für MitarbeiterInnen kostenfreien Services für die Vorsorge- und Pflegeberatung sowie die ebenfalls arbeitgeberfinanzierte betriebliche Beratungsstelle. Unser Gesundheitsmanagement setzt die Gesunderhaltung und Prävention in den Vordergrund. Neben der Finanzierung und Bezuschussung von Leistungen im Gesundheitsbereich und den klassischen Maßnahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements greifen unsere MitarbeiterInnen auf ein abwechslungsreiches Programm zur Vorbeugung von Krankheiten am Arbeitsplatz, zum besseren Wohlbefinden oder zur Stärkung der Gesundheitspotenziale zurück. Dies trägt zur Verringerung der krankheitsbedingten Fehltagel bei, die erhöhte Anwesenheitsquote wiederum zu einer geringeren Belastung der Belegschaft insgesamt.



Mittagspause in unserem Innenhof. ▲

Unabdingbar für effiziente Leistung, komplexe Problemlösungen und damit wirtschaftliche Prosperität sind Lebensqualität und Gesundheit unserer Belegschaft. Daher arbeiten wir permanent daran, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf in unserem Konzern noch intensiver zu unterstützen. Die Etablierung einer solch familienbewussten Personalpolitik fördert eine höhere Identifikation unserer MitarbeiterInnen mit „ihrem“ Unternehmen, so verbessern wir nachweisbar die Arbeitszufriedenheit und damit Leistungsbereitschaft, Qualität sowie Produktivität. Nicht zuletzt verschafft uns dies einen klaren Wettbewerbsvorteil auf dem Arbeitsmarkt, da wir uns auf diese Weise für unser aktuelles und zukünftiges Fachpersonal attraktiv machen. ◆

# 02

## VERANTWORTUNGS BEWUSSTES HANDELN





# KONTINUIERLICHE SENKUNG VON LEERSTANDS- UND FLUKTUATIONSQUOTE

**Verantwortungsbewusstes Handeln bedeutet auch für nachhaltig handelnde Wohnungsunternehmen vor allem, aus ökonomischen und ökologischen Gründen ihre Leerstandsquoten und Fluktuationsraten zu senken und niedrig zu halten. Umzüge kosten nicht nur Zeit, Geld, Material und Energie, sondern führen zusätzlich zu erhöhten CO<sub>2</sub>-Belastungen.**

Dies gilt auch für den Allbau. Unsere Leerstandsquote lag in den letzten beiden Jahren trotz Pandemie und Anstieg auf einem guten Niveau: Ende 2021 pendelte sie sich bei 2,01 Prozent ein (marktbedingt: 1,74 %, strategisch: 0,27 %). Unsere Fluktuationsquote verschlechterte sich ebenfalls etwas und lag 2021 im Durchschnitt bei 8,8 Prozent. Damit sie nicht weiter steigt, engagieren wir uns verstärkt im Vermietungsmanagement. Zufriedene KundInnen sind die Basis unseres wirtschaftlichen Erfolges und die Grundlage für niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten. Deshalb haben wir in den letzten Jahren kontinuierlich das Nachfrageverhalten unserer KundInnen überprüft. Trends in der Entwicklung bei Lebensstilgruppen und Produkten haben wir mit unseren aktuellen und künftigen Bestandsmanagement-Plänen abgeglichen, unsere Services erweitert und vor allem Nachbarschaften unterstützt. An dieser Vorgehensweise wird sich in den nächsten Jahren nichts ändern. Unsere marktkonforme Mietenpolitik macht unser Angebot zusätzlich attraktiv. Das werden wir kontinuierlich mithilfe unterschiedlicher Vertriebsinstrumente kommunizieren.

Einige weitere Daten: Der Allbau bewirtschaftete Ende 2021 17.653 eigene Wohnungen; hiervon waren 4.302 (24,4%) mietpreisgebunden oder belegungs-  
berechtigt durch die Kommune. Die Durchschnittsmiete per Jahresultimo  
(netto/kalt) lag für den geförderten Wohnungsbestand bei 5,17 EUR und für  
den frei finanzierten Wohnungsbestand bei 6,47 EUR. ♦



▲ Informationen aus Wohnungsbesichtigungen bzw. auch von Baustellen werden sofort digital verarbeitet und Prozesse für ein besseres Kundenmanagement somit minimiert.

# ALLES FÜR ATTRAKTIVE STADTTEILE UND GUTE NACHBARSCHAFTEN

**Mit unserer Unternehmensstrategie 2025 haben wir einen Leitfaden entwickelt, der die optimale Balance zwischen Ausbau unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, nachhaltiger ganzheitlicher Stadt- und Stadtteilentwicklung sowie Engagement für den sozialen Ausgleich in unseren Wohnquartieren als Ziele definiert.**

Gar nicht so einfach, denn das Leben unter den AllbauDächern ist bunt und vielfältig – kein Wunder bei fast 40.000 MieterInnen aus mehr als 40 Nationen. Rund 180 AllbauMitarbeiterInnen kümmern sich um die Interessen und Bedürfnisse unserer MieterInnen. Sie bieten ihnen ein breites Spektrum an Dienstleistungen rund ums Wohnen. Wir waren das erste Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, das 1999 einen **Fachbereich Sozialmanagement** in das Immobilienbewirtschaftungsgeschäft integriert hat. Heute haben zahlreiche Fachkräfte des Sozialmanagements ein offenes Ohr für die Probleme von Jung und Alt. Sie entwickeln Angebote für Kinder und Jugendliche und haben dafür z. B. feste Treffpunkte für unsere MieterInnen eingerichtet. Ziel ihrer Aktivitäten ist es, Nachbarschaften zu stärken, die Lebenssituation der BewohnerInnen zu verbessern, ihre Identifikation mit dem Quartier bzw. Stadtteil zu erhöhen, ehrenamtliches Engagement zu fördern und interkulturelle Wohnkonflikte zu mindern bzw. zu lösen. Dabei steht vor allem die Kommunikation im Mittelpunkt, denn Integration und gegenseitiges Verständnis sind nur dort möglich, wo auch miteinander gesprochen wird.

In unseren Augen ist ein gutes nachbarschaftliches Miteinander mehr als ein wichtiger sozialer Faktor. Es ist vielmehr ein Wettbewerbsvorteil. Viele Stadtteile haben ihre ganz individuellen Probleme. Diese können nicht nur durch komplexe, stadtteilübergreifende Konzepte gelöst werden. Um Nachbarschaften langfristig zu stabilisieren, ist kontinuierliche Arbeit vor Ort nötig. Von daher wirken wir als Allbau und natürlich vor allem unsere SozialmanagerInnen an vielen Stellen an einer leistungsfähigen, integrierten Stadtteilpolitik mit. Es geht darum, verschiedene AkteurInnen zusammenzubringen: die Schwestergesellschaften des Konzerns Stadt Essen, Vertreter aus Politik, Verwaltung und von freien TrägerInnen, Ehrenamtliche aus Kirchengemeinden, Selbsthilfe und Vereinen, Vertreter aus Wirtschaft und Gemeinwesenarbeit. Der Erfolg liegt in der kooperativen Haltung aller AkteurInnen. Sie nehmen die AnwohnerInnen ernst, diskutieren offen die Probleme im Stadtteil, beteiligen die MieterInnen an den Entwicklungen vor Ort und schaffen Akzeptanz für Veränderung.



*Kleine Mieterfeste stärken die Nachbarschaft.* ▲

Ein über Essens Stadtgrenzen hinaus sehr bekanntes Projekt kooperativer Stadtteil- und Quartiersarbeit ist **Storp9** in der Storpstraße 9 im Südostviertel. Es wurde u. a. schon mit dem nationalen Preis „Stadt bauen. Stadt leben.“ für das Engagement von Zivilgesellschaft und privater Initiative ausgezeichnet. Der Allbau hat hier 2005 ein Haus zu einem Stadtteiltreff mit Café umgebaut. Wir betreiben es gemeinsam mit der CSR Ruhr GmbH, der Bürgerinitiative Südostviertel, dem Jugendamt der Stadt Essen, der Jugendhilfe gGmbH, der Franziskanergemeinde Hl. Kreuz, dem Storp9 e.V. und dem VKJ, Verein für Kinder- und Jugendarbeit im Quartier. Es ist ein Projekt, das anderen als Vorbild dienen kann: Private Initiativen sowie TrägerInnen der öffentlichen und freien Jugendhilfe haben einen Vertrag unterschrieben, in dem sie sich dazu verpflichten, sich für eine integrierte Quartiersentwicklung zu engagieren. Der auf Dauer angelegte Kooperationsvertrag, dessen Bestandteil auch die Festschreibung personeller und finanzieller Ressourcen ist, bedeutet kontinuierliche, soziale Arbeit und Planungssicherheit im Quartier. 2020 – 2021 gab es in Storp9 wieder etwa 35 Angebote pro Woche. Sie reichten von Integrationskursen, Rechtschreibförderung, Hausaufgabenbetreuung, Mal- und Sprachkursen, Repair-Café, PC- und Erziehungsberatung über Beratung und Begleitung von AllbauMieterInnen in den SüdostHöfen bis hin zur Wohn- und Rechtsberatung. Regelmäßige Veranstaltungen wie das Sommerfest oder der Nikolausmarkt und Aktionstage wie „Hallo Nachbar“ sowie die Pflanzaktion „Der grüne Daumen“ haben längst Tradition. Sie sind trotz Corona für die NachbarInnen jedes Jahr besondere Highlights. ▶



» Ein integriertes Handlungskonzept für den Bereich Altendorf/Nord-Bochold realisiert das Stadtteilbüro **BlickPunkt 101** in der Haus-Berge-Straße. Es steht für die Belange aller BürgerInnen zur Verfügung und ist somit eine zentrale Anlaufstelle im Quartier. Übergeordnetes Ziel der Stadtteilarbeit ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Menschen in Altendorf/Nord-Bochold und die damit einhergehende Verbesserung des Images. KooperationspartnerInnen sind das Diakoniewerk Essen, der Allbau und die Stadt Essen. Zentrale Aufgaben, um die gesteckten Ziele zu erreichen, sehen sie in der Stärkung des Dialoges der Menschen, im bürgerschaftlichen Engagement und in der Bürgerbeteiligung. Es wurden schon immer konkrete Ziele bzw. Aufgaben realisiert. Beispiele sind Aktivitäten im Arbeitsfeld Stadtumbau/-entwicklung, die Organisation und Koordination von Beratungs- und Gruppenangeboten, Themenschwerpunkte der sozialen Dienste, spezifische Stadtteilaktivitäten, der Concierge-Service des Allbau oder die Einbringung von Kapazitäten und Aktivitäten der Integrationsagentur des Diakoniewerkes in den BlickPunkt 101. Die Eröffnung einer Kita mit Familienzentrumscharakter in einer Allbaulmmobilie hat das Angebot für Familien im Stadtteil verbessert. Betreuungsangebote wie eine Tagesmuttergruppe und ambulante Angebote für Kinder sind an das Stadtteilbüro angebunden. Das Konzept kam 2014 bei der Jurysitzung zur Vergabe des bundesweit ausgelobten Preises „Soziale Stadt“ sehr gut an. Es wurde als funktionierendes Beispiel hervorgehoben, wie Familien im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes mit Angeboten für verschiedene Lebensphasen unterstützt werden können.

Auch in Leithe im Essener Osten wird kooperative Stadtteilarbeit großgeschrieben. In zentraler Lage direkt am Isingplatz gibt es einen sogenannten AllbauPunkt. Hier sind nicht nur regelmäßig AllbauMitarbeiterInnen und die ISE-HausmeisterInnen für den Allbau-Bestand im Isinger Feld in Leithe („**MeistersingerPark**“) anzutreffen. Für die gesamte Nachbarschaft sind vor allem die Gemeinschaftsräume des AllbauPunktes eine Bereicherung. Sie dienen dem Austausch und können für viele Aktivitäten kostenlos genutzt werden. Dank unserer weitreichenden Kooperation mit dem Julius-Leber-Haus, einem Bürgerhaus der Arbeiterwohlfahrt Essen (AWO), können wir den Bewohnern des Isinger Felds viele regelmäßige Veranstaltungen anbieten. Reichlich frequentiert wird der Einkaufsfahrdienst für SeniorInnen, der vom AllbauPunkt startet. Der Pflegedienst Häusliche Kranken- und Altenpflege (HKA) bietet nach telefonischer Vereinbarung Hausbesuche oder Termine im AllbauPunkt an. Damit realisiert der Allbau das Konzept „Wohnen mit Service“ und gibt gerade älteren Menschen die Sicherheit, dass sie im Ernstfall versorgt sind – und das in ihrem Lieblingsstadtteil Leithe. Aber mehr noch: Der Allbau veranstaltet mit seinen zahlreichen KooperationspartnerInnen viele gut besuchte Events in Leithe und sorgt damit für eine Belebung des Stadtteils. Dazu gehören z. B. ein Sommerfest und ein Fest für Kinder. Schade, dass Corona in den Jahren 2020 – 2021 vieles verhinderte. ♦

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

# GUTER SERVICE FÜR EINE FUNKTIONIERENDE NACHBARSCHAFT

**NachbarschaftPlus heißt ein auf Dauer angelegtes Projekt des AllbauSozialmanagements, um die Nachbarschaft in den Quartieren zu fördern, bei der Bewältigung von Handicaps und persönlichen Defiziten zu unterstützen und darüber Chancen zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu verbessern.**

Dazu gehört auch, dass Vorbehalte und Vorurteile weiter abgebaut, Verständnis für unterschiedliche Kulturkreise geweckt und Räume für Begegnung geschaffen werden. Jede Mietpartei soll sich beim Allbau wohlfühlen. Das beginnt schon bei der Wohnungsübergabe: **Die HausmeisterInnen** händigen die Schlüssel der Wohnung aus, erläutern ausführlich alle technischen Details (z. B. die Heizung) und klären über die Besonderheiten der Müllsortierung auf. Sie stellen zudem – wenn gewünscht – die neuen NachbarInnen vor. Damit wollen wir verhindern, dass Anonymität entsteht. Notfalls kommt unsere AllbauSprachmittlerin ins Spiel. Sie hilft nicht nur bei sprachlichen Barrieren, sondern unterstützt die Stadtteilarbeit mit eigenen integrativen Gruppenangeboten, Hausbesuchen und der Bearbeitung von Ämter- und Behördenangelegenheiten. ◆



Unsere ISE-HausmeisterInnen kümmern sich auch um die Wohnungsübergabe. ▲



▲ Bücherschränke für Jung und Alt in den Quartieren.

#### VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

## GEMEINSAM NACHBARSCHAFT NEU ERLEBEN

**Nachbarschaft ist kein Alleingang und klappt nur in der Gemeinschaft. Deshalb haben wir auch in den letzten beiden Jahren Angebote für gemeinsame Aktivitäten in Quartieren geschaffen.**

Der Allbau hat 2021 fünf **offene Kinderbücherschränke** aufgestellt. Bücherwürmer finden sie im Hangetal (Stoppenberg), im Mitzmannweg (Bochold), im Nothofsbusch (Stoppenberg), in der Wickenburgsiedlung (Frohnhausen) und auf dem Storpplatz (Südostviertel). Wir verfolgen damit drei Ziele: Wir möchten Kinder und damit auch indirekt die Erwachsenen zum Lesen anregen, einen neuen Kommunikationspunkt schaffen und so die Nachbarschaft stärken. Die Bücherschränke sind 1,65 Meter hoch und 60 Zentimeter breit. Sie bieten Platz für ungefähr 200 Bücher. Der Korpus besteht aus Stahl und Holz, die Türen sind aus bruch- und schlagfestem Acrylglas. Etwas Besonderes ist die Sitzbank in unseren Bücherschränken. Das Konzept, das hinter dem 26.000 EUR teuren Allbau-Projekt steckt, ist denkbar einfach: Wer ein interessantes Buch entdeckt, darf es mitnehmen. Umgekehrt wäre es schön, wenn Nutzer ein ausgelesenes Kinderbuch für andere Leser hineinstellen.

Die Kinder können gerne einen Zettel in die Bücher legen, auf den sie schreiben oder malen, was ihnen besonders gut an ihrem Buch gefallen hat. Auch Gesellschaftsspiele können in unseren Bücherschränken gerne getauscht werden. Viele Bücher in unseren Bücherschränken stammten in 2020/21 von der katholischen öffentlichen Bücherei (KöB) Stoppenberg und von AllbauMitarbeiterInnen. Gepflegt werden die Schränke von unserer Partnerin NEUE ARBEIT der Diakonie. Sie fördert Menschen bei der Integration in den Arbeitsmarkt. Die MitarbeiterInnen sortieren alle zwei Wochen die Bücher und stellen „neue“ alte zur Verfügung. Das neue Lesefutter wird an die jeweiligen BücherpatInnen geliefert, die die Aufgabe ehrenamtlich übernommen haben. Die Standorte unserer Kinderbuch-schränke haben wir ganz bewusst gewählt: Kriterium war, dass es in der Nachbarschaft bereits Mietergruppen mit Ehrenamtlichen gibt, die sich um die Schränke kümmern können. Das Ergebnis ist fantastisch: Alle fünf sind längst echte Treffpunkte in den Quartieren geworden; weitere Bücherschränke werden in 2022 realisiert.

Auch Sport bzw. Fitness verbindet Menschen und fördert die Kommunikation. Deshalb haben wir 2019 das Projekt **„Fit im Quartier“** ins Leben gerufen. Damit ermöglichen wir MieterInnen, kostenlos an Sportkursen in unmittelbarer Nachbarschaft teilzunehmen. Hier kooperierten wir 2020 – 2021 – so es Corona zuließ – mit Sportvereinen in Quartiersnähe, darunter DJK Winfried Huttrop, ESG 99/06, FC Stoppenberg, MSV Essen-Steele 2011, Spvgg. Steele, MTG Horst, RuWa Dellwig 1925, SGS Essen, SG Tura Altendorf, Spvgg. Schonnebeck, TuS 84/10 und TVG Holsterhausen. Unsere MieterInnen haben viele Angebote, die wir jedes Jahr auf den Prüfstand stellen, trotz der Pandemie sehr gut angenommen.

Eine gute Nachbarschaft braucht unterschiedlichste Unterstützung – manchmal sind es einfach nur Räume. Das AllbauSozialmanagement koordiniert in einigen Stadtteilen **AllbauTreffpunkte**. Hier stellen wir Räume für Beratung, Bildung, nachbarschaftliche Aktivitäten und Gruppenangebote zur Verfügung – und das meist kostenlos. Unsere Räume können auch gratis für private Feiern genutzt werden. Außerdem bieten wir in unseren Treffpunkten Sprechzeiten für MieterInnen und Sprechstunden des städtischen sozialen Dienstes an. Wir freuen uns, dass unsere Räume bereits seit Jahren sehr gut angenommen werden.



Im AllbauPunkt am Isingplatz kommen regelmäßig SeniorInnen zum Bingo-Spiel zusammen. ▲

Im Jahr 2019 zog in vielen Allbau-Innenhöfen das pralle Leben ein: Von März bis Oktober macht das **AllbauCaféMobil**, ein alter französischer Marktwagen von 1962, in vielen Quartieren Halt. Bei schönem Wetter konnten sich unsere MieterInnen mit ihren NachbarInnen auf einen Plausch treffen – ganz gemütlich mit Getränken und Snacks versorgt. „Allbau à la Route“ nennen wir das Projekt. Auch hier ist unser Kooperationspartnerin die NEUE ARBEIT der Diakonie. Zu unserem 100. Geburtstag haben wir deren MitarbeiterInnen beauftragt, den altherwürdigen Citroën zu restaurieren. Andere MitarbeiterInnen bereiteten die Snacks zu, die dann später an die MieterInnen verkauft werden. ►

» Die Winterpause musste in 2020 aufgrund von Corona um einige Monate Zeit verlängert werden. Im Juni 2020 konnten wir den Citroën wieder aus der Garage holen. Von montags bis freitags besuchte der rollende Nachbarschaftstreff unsere Quartiere in Kray, Frohnhausen, Stoppenberg, Huttrop, Holsterhausen, Altenessen, Bochold, Margarethenhöhe, Steele und Innenstadt – bis er im Oktober wieder ins Winterquartier fuhr. „Allbau à la Route“ werden wir gemeinsam mit der NEUE ARBEIT der Diakonie weiterführen und in den Stadtteilen mit dem wunderschönen, restaurierten Marktwagen für Aufsehen sorgen und NachbarInnen zusammenbringen.

Gern gesehen sind in unseren Nachbarschaften die „**Care Leaver**“. Das sind junge Menschen, die einen Teil ihres Lebens in öffentlicher Erziehung – z. B. in Wohngruppen oder Pflegefamilien – verbracht haben und sich im Übergang in ein eigenständiges Leben befinden. Wir freuen uns, mit der Fürstin-Franziska-Christine-Stiftung und der Essener Funkestiftung kompetente Partnerinnen an unserer Seite zu haben und ihnen gemeinsam durch Unterstützung und Vermittlung von bezahlbarem Wohnraum den Start in die Selbstständigkeit zu erleichtern. Durch die Zeit in der öffentlichen Erziehung verfügen die jungen Erwachsenen meist über wenig stabile, soziale Netzwerke und wenig Geld.

Mit unserer Unterstützung sind in vielen Quartieren nachbarschaftliche Netzwerke entstanden, die das soziale und kulturelle Leben maßgeblich mitgestalten. In der Hohendahlstraße in Altenessen z. B. treffen sich – mithilfe des Nachbarschaftsportals **nebenan.de** – immer mehr MieterInnen regelmäßig zu den unterschiedlichsten Aktivitäten. Außerdem organisiert das AllbauSozialmanagement Mieter- bzw. Nachbarschaftsfeste. Es setzt dabei auch auf die Eigeninitiative unserer MieterInnen und stellt dafür Sitzgarnituren und bei Bedarfs Transportmöglichkeiten zur Verfügung. ♦



▲ Unser AllbauCaféMobil besucht regelmäßig Quartiere.



Vier Hühner für die Nachbarschaft. ▲

#### VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

# HÜHNER ALS TEILZEIT-MIETER

**Am Anfang war es nur ein ungewöhnliches Experiment: Im Schwanenbusch in Essen-Huttrop lebten im Sommer 2020 vier Hühner – mietfrei, meist unter freiem Himmel und ganz zur Zufriedenheit der rund 550 NachbarInnen.**

Sie gackerten auf einem eingezäunten Gelände im Essener Südosten und wurden sechs Wochen lang liebevoll von zwei HühnerpatInnen und der Nachbarschaft betreut. Für das nötige Wissen über das Federvieh sorgten Landwirt Nikolas Weber vom Oberschuirshof in Kettwig und die Initiative „Pottrabauken.“ Das Pilotprojekt begeisterte viele MieterInnen der AllbauFamilie: Kinder lernten das Leben mit Tieren und ihre artgerechte Haltung kennen und näherten sich dem Thema Ernährung. Den SeniorInnen gaben die Hühner das Gefühl, gebraucht zu werden. Also zogen 2021 vier weitere Hennen jeweils für vier Wochen beim Allbau ein. Sie logierten im Innenhof der Wickenburgsiedlung in Frohnhausen, am Rande des Spielplatzes an der Dilldorfer Höhe, im Quartier Havelring in Bergerhausen und auf der Neuen Margarethenhöhe. Das gemeinsame Kümmern brachte ganz neue nachbarschaftliche Beziehungen mit sich. Die Menschen kamen über das Federvieh miteinander ins Gespräch und fühlten sich stärker an ihr Zuhause gebunden. Fortsetzung folgt in 2022! ♦



▲ Auch Live-Künstler besuchten den „SommerZauber“.

#### VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

## KULTUR, SPIEL UND SPORT ZU CORONA

**Die traditionellen AllbauSommerfeste und andere Veranstaltungen mussten wegen Corona leider abgesagt werden. Trotzdem brauchten unsere MieterInnen nicht auf Kultur, Spiel und Sport zu verzichten.**

Beim „**BalkonSommer**“ rollte der Allbau ihnen 2020–2021 den blauen Teppich aus: Bequem vom eigenen Fenster oder Balkon aus oder im heimischen Innenhof erlebten sie ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm. Von einem Bühnen-Pritschenwagen aus sorgten Künstler in 18 Quartieren und Straßen für ein lockeres Fensterplatz-Happening, z. B. Clown Ugolino und ein Tänzerduett. Sport und Fitness hatten wir auch im Programm – kostenlos mit einem Trainer vom Punch-FitnessStudio. Ein weiteres Highlight: Die bekannten Kanu-Olympiasieger Max Hoff und Max Rendschmidt trainierten mit unseren MieterInnen. Ein ähnliches Format war mit dem „**SommerZauber**“ unter anderem mit Heiko Fänger auch in 2021 ein großer Erfolg. Insgesamt organisierten wir fast 100 Veranstaltungen.

**Das überwiegend positive Feedback auf unsere vielen Aktivitäten und Veranstaltungen zeigt, dass NachbarschaftPlus den Nerv der KundInnen trifft. ♦**

# ALLEIN GEHT ES NICHT – WIR SETZEN AUF KOOPERATIONEN

**Die Stadtteil- und Quartiersentwicklung ist so komplex, dass sie eine einzelne Institution kaum stemmen kann. Deshalb sind wir immer wieder auf der Suche nach den richtigen PartnerInnen – vor allem bei Projekten mit sozialen Komponenten. Dabei achten wir auf eine Vielfalt bei den TrägerInnen.**

Denn das Nebeneinander öffentlicher, gemeinnütziger und privater TrägerInnen sowie die Einbindung öffentlicher TrägerInnen in alle Bereiche des Sozialwesens ist wichtig für den Wettbewerb und die Qualität. Trägervielfalt sichert sowohl die Wahlmöglichkeit für die Betroffenen als auch Wirtschaftlichkeit. Schließlich haben die TrägerInnen ganz unterschiedliche Kernkompetenzen und verfolgen verschiedenste Inhalte, Methoden und Arbeitsformen. Mit folgenden sozialen TrägerInnen arbeitet der Allbau zusammen, teilweise mit langfristigen Kooperationsvereinbarungen: AWO (Julius-Leber-Haus; Jugendhilfenetzwerk Nord; Jugendwerk der AWO; Lotte-Lemke-Haus), CSR Ruhr, Verein für Kinder- und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten (VKJ), Deutscher Kinderschutzbund (DKSB), Plan B Ruhr, Stadt Essen (Jugendamt, Jugendhilfe, Jugendberufshilfe, JobCenter, Amt für Soziales und Wohnen, Gesundheitsamt), Familien- und Krankenpflege (FuK), SOS Kinderdorf, Zentrum 60plus und Diakoniewerk sowie mit privaten Initiativen aus Gemeinden und Bürgervereinen.

Auch überregional arbeiten wir in Kooperationen, z. B. seit 2007 in der WIR-Gruppe. Die drei Buchstaben WIR stehen für den Verein „**Wohnen im Revier**“ – ein Verbund der kommunal(nahen) Wohnungsunternehmen GBB (Bottrop), DGW Dorstener Wohnungsgesellschaft (Dorsten), DOGEWO21 (Dortmund), Gebag (Duisburg), GGW (Gelsenkirchen), GWG (Gladbeck), HaGeWe (Hagen), HGB (Hamm), HGW (Herne), neuma (Marl), SWB (Mülheim/Ruhr), VBW Bauen und Wohnen (Bochum), SGW (Witten), UKBS (Unna) und Allbau. Ziel der Eigentümer von rund 96.000 Wohnungen ist es, sich enger auszutauschen, gegenseitig voneinander zu profitieren und kooperativ zu handeln – und das zum Wohle des Ruhrgebietes. Mit dieser Ausrichtung grenzt WIR sich deutlich von der privatwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft ab. Diese muss unter dem Druck internationaler Investoren in deutlich kürzerer Zeit ihre Gewinne maximieren, als dies bisher in der Wohnungswirtschaft üblich war und unter den speziellen Aspekten immobilienwirtschaftlicher Investitionsprozesse auch durchhaltbar erscheint. Basis des Erfolgs im Rahmen von Kooperationen ist dabei stets das Prinzip der kleinen Schritte. Ob es um das Zusammenleben im Haus, auf der Straße, im Quartier, im Stadtteil oder um die kontinuierliche Annäherung internationaler Nachbarschaften geht: Gesucht wird der gemeinsame Nenner. Das Ergebnis der Kooperationen: Aus Nebeneinander wird Miteinander, es entwickeln sich stabile Nachbarschaften, die letztlich der „soziale Kitt“ unserer Stadt sind. ♦

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

## ZUFRIEDENE MIETER\*INNEN DANK GUTEM KUNDENSERVICE

Die Qualität eines Wohnungsunternehmens erleben KundInnen oftmals erst bei Störungen. Dann zeigt sich, ob sofort kompetente AnsprechpartnerInnen erreichbar sind und wie schnell das Problem behoben werden kann. Es ist daher verständlich, dass MieterInnen bei der Wohnungssuche die Service- und Kundenorientierung des Wohnungsunternehmens im Blick haben. Unsere HausmeisterInnen vom ImmobilienService Essen GmbH (ISE) nehmen dabei eine entscheidende Rolle ein. Sie sind die Kümmerer vor Ort!



Das gilt beispielsweise auch beim **Abfallmanagement**. Niemand möchte in Quartieren leben, in denen Haushalts- oder Sperrmüll neben den Containern liegt, Papierkörbe überquellen oder der Müll falsch sortiert wird. Dies führt unweigerlich zu Stress in der Nachbarschaft. Der Allbau ahndet daher falsches Verhalten und illegale Sperrmüllentsorgung konsequent. Müllsünder werden abgemahnt und müssen anfallende Kosten tragen. Wenn die Verursacher von wildem Müll nicht zweifelsfrei auszumachen sind, muss allerdings die Mietergemeinschaft die Kosten übernehmen. Damit die Müllkosten so gering wie möglich ausfallen und unsere Umwelt geschont wird, setzen wir auf Aufklärung. Mit unserem Projekt „Besser leben – Müll vermeiden“ gehen wir das Thema von allen Seiten an: mit einem Video auf unserer Website, in den Printmedien, mit Aufklebern auf den Müllcontainern und mit unseren Kundenteams. Wir setzen auch auf persönliche Gespräche unserer HausmeisterInnen mit den MieterInnen. Sie sprechen das „Wie und Warum der Mülltrennung“ und die Rolle jedes Einzelnen beim Müllmanagement an. Zusätzlich thematisierten wir in 2021 die Mülltrennung im Rahmen eines Theaterprojektes humorig statt belehrend. Kinder aus dem Quartier erarbeiteten mit TheaterpädagogInnen über Pantomime eine Geschichte rund um das Thema Müll und führten es dann vor Eltern, Angehörigen und Freunden auf.

▲ Die ISE-HausmeisterInnen kümmern sich auch um kleinere Reparaturen.



Merkpfosten als Hinweis für eine korrekte Mülltrennung. ▲

Seit 2020 stellen wir sogenannte **Merkpfosten** auf, den ersten Pfosten übrigens im neu gestalteten Allbau-Innenhof im Dreieck Kaisershof-, Eintracht- und Krampestraße. Die Merkpfeosten weisen als Eyecatcher jeden verständlich auf die Notwendigkeit einer korrekten Mülltrennung hin. Inzwischen gibt es schon zehn Merkpfeosten. Außerdem wandert eine Tafel durch die Quartiere. Sie wird auf den Müllboxen angebracht und trägt den Aufruf: „Trenne deinen Müll!“

Sperrmüll sorgt beim Allbau immer wieder für Beschwerden und Streit. Deshalb haben wir 2020 **Sperrmüllgaragen** eingerichtet, z. B. in Stoppenberg. Sie sind ein niedrigschwelliges Angebot, das sehr gut angenommen wird. Der positive Effekt: Es entstehen keine wilden Müllkippen mehr im Quartier. Die Garagen sind rund um die Uhr geöffnet. Die Bewohner können ihren Sperrmüll einfach hineinstellen, das Tor schließen und müssen sich um nichts weiter kümmern. Den Rest erledigen die HausmeisterInnen. Ist eine Garage voll, informieren sie die Entsorgungsbetriebe, die den Müll abholen. Der Aufwand für diese ungewöhnliche Art der Sperrmüllsammlung und -entsorgung ist für uns immens – aber er lohnt sich.

Zusätzlich unterstützt der Allbau Institutionen und Aktionen, die sich um Sauberkeit im Quartier kümmern. Dazu gehört die Aktion **SauberZauber**, die jedes Jahr stadtweit von der Stadt Essen, der Ehrenamt Agentur Essen e. V. und den Entsorgungsbetrieben Essen GmbH (EBE) organisiert wird. Unter der Federführung der ISE-Hausmeister und des AllbauSozialmanagements beteiligten sich in den letzten beiden Jahren jeweils 60 Kinder und 30 Erwachsene in den Wohnquartieren SüdOstHöfe, Vollmerskamp, Hangetal, Nothofsbusch, Mitzmannweg, Altendorf und Altenessen. Mit Zangen, Rechen, Besen und Feger ausgestattet, füllten sie in zwei Stunden rund 50 Müllsäcke. ►

» Der Allbau unterstützt zudem regelmäßig die Initiative **„Altendorfs Bürger engagieren sich“** von Johannes Hüttemann. Seit 2012 sammelt der Altendorfer Pensionär jeden Samstag mit rund 40 Ehrenamtlichen – ausgerüstet mit „Hackenporsche“ und Greifzange – den Müll an Straßen, Wegen und Pflanzecken im Areal um den Niederfeldsee, am Spielplatz am Jahnplatz, im Krupp-Park, am Berthold-Beitz-Boulevard und auf dem Bahntrassenradweg RS1 auf.

Um unsere Service- und Kundenorientierung weiter zu verbessern, sucht der Allbau immer wieder nach neuen Handlungsfeldern. Dabei geht es nicht immer nur um Freundlichkeit, Erreichbarkeit, Verbindlichkeit und schnelle Reaktionszeiten. Wir haben darüber hinaus die Erweiterung unseres Dienstleistungsspektrums im Blick. Services wie Energiesparberatung, Vermittlung von Winterdiensten, Reparaturannahme, Umzugsservice, IT-Service, Treppenhausreinigung, Hausnotruf, Raumgestaltung etc. sind nicht immer kostenlos, können aber über Kooperationspartner zu günstigen Konditionen angeboten werden.

Ein Ende der AllbauServiceoffensive ist nicht in Sicht. Aus den täglichen Kundengesprächen wird die Allbau-Gruppe in Zukunft immer wieder neue Angebote entwickeln. ♦



▲ Sperrmüllgaragen sind der neueste Hit im Quartier.

# DIGITALISIERUNG IST DAS GEBOT DER STUNDE

**Da die Digitalisierung die Bedürfnisse und Erwartungshaltung der Menschen ändert, werden die Themen „Smart Home“ und „Smart Living“ eine zunehmend wichtigere Rolle spielen. Auch die Wohnungswirtschaft muss die Chancen von smarter Kundenkommunikation und digitalen Geschäftsprozessen erkennen.**

Beim Allbau ist die Digitalisierung schon lange ein Schwerpunktthema. So stellen wir unseren KundInnen mit „**MeinAllbau**“ seit April 2018 ein Portal und eine App für MieterInnen zur Verfügung. Bis Ende 2021 haben sich schon rund 4.700 MieterInnen registriert und es werden täglich mehr. Die Vorteile: Sie können uns Meldungen oder Anliegen übermitteln, wann immer sie wollen. Außerdem können sie Fotos an die Meldung anhängen. Der aktuelle Status der Bearbeitung wird den Nutzern in Echtzeit angezeigt. Dokumente wie Mietvertrag oder Betriebskostenabrechnung können sie online einsehen.

Diese und andere Dokumente wie z. B. Mietbescheinigungen oder Einzugsermächtigungen stehen den MieterInnen jederzeit zum Download und zum Druck zur Verfügung. Für die Änderung von Bankverbindung oder Telefonnummer müssen die KundInnen nicht in die Allbau-Hauptverwaltung an der Kastanienallee kommen – sie können dies gemütlich von Zuhause aus oder unterwegs tun. Liegen neue Mitteilungen oder Dokumente für die Mietpartei vor, kann man sich eine Push-Nachricht aufs Handy oder eine E-Mail schicken lassen. Zusätzlich tragen Portal und App dazu bei, dass Anliegen und Meldungen schneller bearbeitet werden können. Das macht auch unsere MitarbeiterInnen zufriedener. Seit mehr als drei Jahren arbeiten wir mit **nebenan.de** zusammen, einer Nachbarschaftsplattform im Internet. Sie bietet eine Art schwarzes Brett und wir können z. B. über interessante Veranstaltungen, die AllbauTreffpunkte oder Modernisierungsarbeiten berichten. Die Plattform führt zu einer digitalen und realen Vernetzung von NachbarInnen. Echte NachbarInnen können ins Gespräch kommen. Es ist alles weniger anonym und dadurch authentischer. Das Netzwerk hilft Menschen, sich kennenzulernen und ihre Nachbarschaft aktiv zu gestalten. Trotz oder wahrscheinlich wegen Corona steigerte sich die Anzahl der Nutzer bis Ende 2021 auf mehr als 1.400 in unseren Quartieren.

Im Rahmen einer sogenannten digitalen Landkarte haben wir in den letzten beiden Jahren digitale Projekte geplant und umgesetzt. Wir automatisieren und digitalisieren Arbeitsprozesse, um MitarbeiterInnen Freiräume für mehr Individualität und Kreativität schaffen zu können. So können wir vor allem den Service für unsere KundInnen weiter ausbauen. Wir setzen Medien und Techniken ein, die schon heute in großen Teilen den Alltag der Menschen bestimmen und gerade von jüngeren Menschen erwartet werden. Dabei werden wir nie den Grundsatz aufgeben, dass der persönliche Kontakt zu unseren KundInnen wesentlich für eine nachhaltig stabile Partnerschaft und Bindung an unser Unternehmen ist. ♦

# WOHNRAUM MIT VERSORGUNGSSICHERHEIT

**Essen ist eine Stadt, die wächst. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt schon seit Jahren. Verantwortungsbewusstes Handeln heißt für uns, jedem eine AllbauWohnung mit einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis und breit aufgestellte Serviceleistungen anbieten zu können. Denn in unserem Leitbild heisst es: „Die Interessen unserer KundInnen und die stetige Qualitätsverbesserung unserer Leistungen und Produkte bestimmen unser Handeln!“**

Dies gilt auch für unsere älteren MieterInnen: Ob Wohnungstausch, Anpassung der Wohnung durch Umbau, Umzugshilfe, spezielle Services für SeniorInnen – unsere **Seniorenbeauftragte** weiß genau, was unseren älteren MieterInnen am Herzen liegt. Wenn sie selbst nicht weiterhelfen kann, vermittelt sie den richtigen Kontakt. **„Wohnen mit Service“** heißt das Programm, mit dem wir nicht nur SeniorInnen gemeinsam mit Partnerorganisationen ein umsorgtes Wohnen ermöglichen. Ziel ist es, dass MieterInnen so lange wie möglich in ihrem Zuhause bleiben können. Dafür sorgen zudem haushaltsnahe Dienstleistungen und ambulante Pflege, die wir mit Pflegediensten und anderen DienstleisterInnen realisieren. SeniorInnen können z. B. in der Hölderlinstr. 2 (Südviertel) oder im Uferviertel (Altendorf) in ihrem vertrauten Umfeld bleiben und bei Bedarf auf Hilfs- und Betreuungsdienstleistungen der Familien- und Krankenpflege e. V. Essen (FuK) zurückgreifen.

In Essen-Huttrop realisiert der Allbau ein weiteres innovatives Konzept, das älteren Menschen ermöglicht, in der vertrauten Umgebung bleiben zu können. Im Vollmerskamp 2 haben wir eine EG-Wohnung zu einem Gemeinschaftsraum mit integrierter Concierge-Loge umgebaut. Außenanlagen und Eingangsbereich wurden so umgestaltet, dass sie jetzt barrierearm erreichbar sind. Die Arbeiterwohlfahrt Essen (AWO) bietet allen Bewohnern der AllbauWohnanlage im Vollmerskamp Betreuungs- und Dienstleistungen an. In unseren dortigen rund 400 Wohnungen wird die Idee **„Wohnen und Pflege unter einem Dach“** in die Tat umgesetzt.

Als besonderen Service für unsere SeniorInnen organisieren wir in einigen Allbau-Quartieren **kostenfreie Einkaufsfahrten** im Kleinbus, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Allbau und Arbeiterwohlfahrt Essen (AWO) bieten die Einkaufsfahrten gemeinsam an, bei denen wohnortnahe Shoppingzentren angesteuert werden. Vor Ort bleibt dann genügend Zeit für den Wocheneinkauf – und auch mal für ein kleines Schwätzchen mit einer oder einem „alten“ Bekannten.

Dank unserer Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe können wir älteren Menschen einen **Hausnotruf** zu besonders guten Konditionen anbieten. Viele SeniorInnen fragten uns nach einem Parkplatz für Rollatoren, Rollstühle und Elektro-Scooter, weil die Hausflure dafür zu klein sind. Unsere Lösung: Wir haben barrierefreie, abschließbare Metallboxen aufgestellt.



Der Concierge-Dienst im Hölderlin 2. ▲

Diese können InteressentInnen für 10 EUR im Monat mieten. Wir tun also schon viel für unsere älteren MieterInnen. Wir wissen aber: Viele Probleme sind individuell und das gilt natürlich auch für die Anforderungen an das Zuhause. Wir wollten uns mit dem Thema genauer beschäftigen und realisierten eine **Befragung unserer MieterInnen ab 60 Jahren** in repräsentativen Quartieren. Wir wollten wissen: Vor welchen altersbedingten Herausforderungen stehen sie? Ziel ist, Maßnahmen und Projekte anzustoßen, um ältere Menschen noch besser unterstützen zu können. Wir fragten, wie sie ihre eigene Wohnsituation, das Gebäude und das nähere Umfeld bewerten. Erste Ergebnisse lassen erkennen, dass unsere MieterInnen überwiegend zufrieden sind. Sie loben die Nähe zu Grünflächen, ihr Gebäude und das sichere Wohnen. Aber sie beanstanden, dass Geschäfte nicht fußläufig erreichbar sind, es bei einer Wohnung ab der 2. Etage beschwerlich wird und die Wohnung nicht an die Bedürfnisse älterer MieterInnen angepasst ist. Die Umfrageergebnisse haben schon zu neuen Kooperationen mit den vier **Zentren 60plus** in Bochohd, Innenstadt, Steele und Frohnhausen geführt. Hier wollen wir ehrenamtliches Engagement und die Nachbarschaften fördern, z. B. durch gemeinsame Aktionen. Ergebnisse sind etwa ein Hochbeet für Hobbygärtner und das bienenfreundliche Beet in der Wickenburgsiedlung in Frohnhausen.

Corona hat auch SeniorInnen vor eine neue Herausforderung gestellt: Der Kontakt zu Familie, Freunden und Bekannten war plötzlich auf ein Minimum reduziert. Um einer Vereinsamung vorzubeugen, haben wir zehn **Tablets** angeschafft, die sich unsere älteren MieterInnen bei der SeniorInnen beauftragten abholen oder sich sogar vorbeibringen lassen können. Die Tablets sind bereits voreingestellt, sodass sie das Gerät nach einer Einweisung gut bedienen können. Die Aktion ist ein großer Erfolg: Unsere MieterInnen haben sich per Video mit ihren Enkeln „getroffen“ oder an virtuellen Bingo-Nachmittagen teilgenommen. Allbau wird diese digitalen, geselligen Runden auch weiterhin anbieten. Sie sind ein Mosaiksteinchen – auch für Senioren – auf dem Weg in die digitale Zukunft, den wir konsequent weitergehen wollen. ◆

# ALLES FÜR EINEN GUTEN WEG INS ERWACHSENSEIN

**Nicht nur für Erwachsene ist die richtige Wohnung in der aktuellen Lebenssituation ein wichtiges Thema. Vor allem Kinder und Jugendliche müssen in stabilen sozialen Verhältnissen aufwachsen können. Um die Rechte von Kindern zu stärken, haben wir bereits Mitte der 90er-Jahre eine kinderfreundliche Hausordnung eingeführt. Sie ruft zu einem verständnisvollen Umgang der Generationen auf und gibt Kindern ein verbrieftes Recht auf Freiräume.**

Manchmal können Jugendliche aufgrund ihrer sozialen Situation nicht länger zu Hause leben. Dann prüfen Jugendamt, Jugendhilfe und AllbauSozialmanagement sorgfältig, wie es mit dem Betroffenen weitergeht: Kann er schon allein wohnen? Oder ist der Jugendliche in einer Wohngemeinschaft besser aufgehoben? Wenn das entschieden ist, suchen unsere MitarbeiterInnen nach einer geeigneten Wohnung.

Kinder und Jugendliche brauchen aber nicht nur eine Wohnung, sondern auch ein Umfeld, in dem sie sich weiterentwickeln können. Dies unterstützen wir mit dem Bau von Kitas, der Pflege von Spielplätzen in unseren Quartieren und vielen Veranstaltungen.



▲ Die neue AllbauKita „Am Schroerkotten“.

Besonders stolz sind wir auf unser Programm zur **Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten.**

Damit fördern wir nicht nur den flächendeckenden Ausbau der Kindertagesstätten im eigenen Bestand, sondern bieten Familien in unseren Quartieren zusätzlich eine qualifizierte Kinderbetreuung in Wohnungsnähe. Bis Ende 2021 haben wir 20 Kitas für mehr als 1.350 Kinder fertiggestellt. Meist stellen wir Immobilien zur Verfügung, die natürlich über ausreichende Freiflächen verfügen müssen. Außerdem bauen wir die Räume kindgerecht um. Die letzte Kita eröffneten wir Am Schroerkotten in Stoppenberg. Sie hat vier Gruppen für 35 U3- und 45 Ü3-Sprösslingen und wird vom SOS Kinderdorf e. V. betrieben. Weitere 660 Plätze sind z. B. an der Gerhard-Stötzel-Straße, der Vogel-

heimer Straße oder der Markscheide im Bau oder in Planung. Bei unseren Kita-Projekten kooperieren wir mit dem Jugendamt der Stadt Essen, dem Verein für Kinder- und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten e. V. sowie mit verschiedenen sozialen TrägerInnen wie dem Diakoniewerk Essen, der Arbeiterwohlfahrt Essen (AWO), dem Deutschen Kinderschutzbund (DKSB), der Kinderinitiative Kettwig (KiK) und der Stiftung „Glauben und Lebenshilfe“.



▲ Der neue standardisierte AllbauSpielplatz.

Unsere **Kinderbeauftragte** treibt viele Projekte für Kinder und Jugendliche voran. Dazu gehören natürlich auch unsere Spielplätze. Mehr als 290 hat der Allbau inzwischen im Bestand. Highlight ist unser **ökologischer Spielplatz** in den SüdostHöfen, ein gemeinsames Projekt mit der Universität Duisburg-Essen und dem VKJ-Familienzentrum Zauberstern.

Kindern soll dort der Umgang mit natürlichen Materialien sowie ein technisches Verständnis für erneuerbare Energien und energetische Maßnahmen an Häusern vermittelt werden.

Die Qualität der Spielplätze liegt uns sehr am Herzen. Wir freuen wir uns deshalb über rund 40 ehrenamtliche SpielplatzpatInnen, die sich vor Ort um die Spielplätze kümmern. Uns interessiert natürlich, was sich unsere großen und kleinen MieterInnen wünschen. Deshalb haben wir 2019 eine Befragung zum Thema Spielplätze initiiert. Die Erkenntnisse daraus sind schon 2020–2021 in verschiedene Maßnahmen geflossen. Wir haben z. B. neue Spielgeräte angeschafft und eigens entworfene AllbauSandkästen aufgestellt.

Die Kinderbeauftragte hat nicht nur unsere Spielplätze im Blick. Sie plant, organisiert oder unterstützt jedes Jahr zwischen **30 und 40 Events für den Nachwuchs**. Die meisten fielen der Corona-Pandemie zum Opfer – dabei leider so traditionelle Veranstaltungen wie der AllbauKinderweihnachtsmarkt oder der AllbauKinderflohmarkt. Kein Wunder also, dass AllbauMaskottchen Albert – gern gesehen bei den Events – in letzter Zeit wenig zu tun hatte.

Aber wir haben in der Pandemie auch neue Formate entwickelt. Etwa 20 Kinder im Alter von 6–12 Jahren lernten im Rahmen eines Outdoor-Programms auf der Dilldorfer Höhe, wie spannend Natur und Tiere sind. Ob verkleidet als Frosch oder Schmetterling auf der großen Bühne, beim Malen mit Pflanzen, Fotografieren, Musizieren, Basteln von Insektenhotels oder ganz sportlich bei der Tier-Olympiade – die Woche wurde von der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet aus Oberhausen akribisch vorbereitet und war am Ende ein absoluter Ferienspaß mit großem Lerneffekt. ►►

» Das AllbauSozialmanagement organisiert auch gezielt Aktionen für Essener Grundschüler. Ein besonderes Geschenk machte der Allbau den Kindern und Eltern unserer Stadt Ende 2019 mit **Alberts Kinderklub**.

Dabei handelt es sich um einen werbefreien Online-Kinderklub, der vom Allbau-Sozialmanagement für die Schüler der 84 Essener Grundschulen entwickelt wurde, um sie mit Spaß beim Lernen zu unterstützen. In Zeiten von Home-Schooling nutzen die Kinder unser Angebot. Was uns besonders freut: Vor allem Kinder aus eher bildungsfernen Haushalten schauen in Alberts Kinderklub hinein. Das Online-Portal läuft auf PCs, allen mobilen Endgeräten und kann sowohl im Unterricht als auch zu Hause genutzt werden. Ein weiterer Pluspunkt ist die mediale Schulung der Kinder, die ganz nebenher passiert. Die Inhalte orientieren sich an den Richtlinien und Lehrplänen für Grundschulen. Es gibt verschiedene Themen. Die Kids können z. B. gemeinsam mit Albert rechnen und bekommen sofort Rückmeldung, ob das Ergebnis richtig ist. Außerdem werden alle Essener Stadtteile vorgestellt.

Dazu gibt das AllbauMaskottchen in Videos Tipps zum Energiesparen, zur richtigen Mülltrennung oder zum freundlichen Umgang mit den NachbarInnen. Einen breiten Raum nehmen Aktivitäten der Essener Grundschulen ein, die sich auf der Startseite des Portals darstellen können.

Schnitzeljagd, Selfie Rallye, Fototouren durch den Stadtteil: Das alles und noch viel mehr ließ auch 2020 und 2021 bei den Kindern am Ende der Sommerferien keine Langeweile aufkommen. „**Anoroco**“ heißt die Aktion, die über das Projekt „Kultur macht stark“ durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wurde. Mit 20 MitarbeiterInnen waren die Organisatoren ABA Fachverband e. V., Deutscher Kinderschutzbund Ortverband Essen e. V. und der Allbau am Start.

Vom ersten Tag an waren 60 Kinder im Alter von 6–14 Jahren dabei. Sie brachten häufig am nächsten Morgen noch Freunde und Verwandte mit. Die Kids konnten ihren Stadtteil nach Lust und Laune und kostenlos kennenlernen. Das Projekt fand 2020 und 2021 in drei Stadtteilen für jeweils eine Woche statt.

Kinder und Jugendliche begeistert man auch über den Breiten- und Spitzensport. Er ist für viele von ihnen wichtiger Teil ihrer Freizeit.

Sport schafft unvergessliche Erlebnisse sowie soziale Kontakte und sorgt für Verbindungen zwischen sozialen Schichten und verschiedenen Kulturen. Der Allbau ist einer der größten Sportsponsoren in Essen. Wir unterstützen zahlreiche Mannschaften und Einzelsportler. Damit bieten wir Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit, mit diesen Sportlern in Kontakt zu treten. Wir organisieren z. B. für die Jüngsten Aktionen mit der Kanusport-Gemeinschaft Essen (KGE). In den Sommerferien 2020 konnten wieder 20 Kinder mit den zigfachen Kanu-Weltmeistern und -Olympiasiegern Max Hoff und Max Rendschmidt einen Tag auf dem Baldeneysee verbringen. Gerade bei dieser Aktion zeigt sich immer wieder: Die Kinder schauen nicht nur zu den Spitzensportlern auf, sie lernen von ihnen zudem Engagement, Willen, Disziplin und Teamgeist. ◆



Olympiasieger Max Rendschmidt beim Quartiersport. ▲

# ERHALTUNG UND WERTSTEIGERUNG UNSERES BESTANDES

**Der Garant für unseren wirtschaftlichen Erfolg und eine stabile kontinuierliche Wertentwicklung beim Allbau ist die Vielzahl an wohnungswirtschaftlichen Aspekten, die in unserem täglichen Handeln Anwendung finden.**

Neben „Investitionen“ in die Nachbarschaft, das Miteinander oder auch in den Service, geht es bei Allbau auch vor allem darum, Immobilien so zu entwickeln, dass sie auf dem Markt nachgefragt werden – und wir somit unsere KundInnen lange an uns binden. Deshalb wenden wir seit 2008 jedes Jahr zwischen 45 und 75 Mio. EUR für die Erhaltung und Wertsteigerung unserer Bestände auf. Neben den vielen Neubauprojekten nehmen dabei Pflege, Sanierung und Umnutzung des Gebäudebestandes einen zentralen Stellenwert für unsere Nachhaltigkeitsstrategie im Bereich Bauen und Wohnen ein. Gut 40 Prozent des gesamten Investitionsvolumens entfallen dabei auf energetische Maßnahmen. Zusätzlich entwickeln wir Flächen, Quartiere und Stadtteile weiter und investierten in den letzten 10 Jahren über 400 Mio. EUR in Neubauvorhaben, die erhebliche positive Wirkungen auf die Entwicklung von Stadtteilen und Quartieren haben. ◆



▲ Auch die letzten Innenhöfe der Südosthöfe wurden 2020 fertiggestellt.



Uferviertel-Nord wurde ebenfalls vom Land NRW gefördert. ▲

#### VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

## NEUBAU UND ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGS- BAU IST UNS EIN ANLIEGEN

**Tatsächlich kommt der Allbau mit seinen Neubauprojekten seiner Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung nach. Da sich in den vergangenen 20 Jahren in Essen die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen mehr als halbiert hat, hat dies zur Konsequenz, dass die Stadt in den nächsten Jahren jährlich rund 500 öffentlich geförderte Wohnungen benötigt.**

Hier ist die Expertise des Allbau gefragt – schließlich haben wir schon immer öffentlich geförderte Wohnungen bewirtschaftet, die mietpreisgebunden sind oder in die Kategorie „belegungsberechtigt“ durch die Stadt Essen fallen. Ende 2021 waren es 4.302 Wohnungen (24,4 %). In den letzten Jahren forcierte der Allbau den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Wir planen fast alle Neubauprojekte mit öffentlich geförderten Wohnungen. In den kommenden vier Jahren werden wir rund 400 öffentlich geförderte Wohnungen bauen, die nur mit Wohnberechtigungsschein gemietet werden können. ►

» Bereits 2004 haben wir 200 Wohnungen in Vogelheim abgerissen und dort seitdem über 20 Prozent mehr neue Mietwohnungen und Eigenheime gebaut. In 2020 errichteten wir hier im Essener Norden weitere 57 öffentlich geförderte Neubau-Mietwohnungen an der **Wildstraße**. Sie sind zwischen 60 und 97 m<sup>2</sup> groß. Geplant wurden sie vom Architekturbüro Goldstein & Tratnik aus Oberhausen. Alle Generationen finden in unseren fünf Mehrfamilienhäusern mit 19 Zwei-Raum-Wohnungen (60 – 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche), 19 Drei-Raum-Wohnungen (77 – 82 m<sup>2</sup>) und 19 Vier-Raum-Wohnungen (97 m<sup>2</sup>) ein passendes Zuhause. Insgesamt haben wir rund 9,7 Mio. EUR investiert.

An der **Markscheide** in Altendorf begann im April 2021 der Abriss der ehemaligen Grundschule. Auf diesem Grundstück – in fußläufiger Nähe zum Niederfeldsee – entsteht nicht nur ein neues Mehrfamilienhaus mit ca. 15 öffentlich geförderten Wohnungen, sondern auch eine vierzügige Kita in Holzbauweise. Die Fertigstellung für beide Projekte ist für 2023 geplant.



▲ An der Wildstraße baute Allbau 57 öffentlich geförderte Wohnungen.

Ganz in der Nähe der Markscheide, gegenüber dem Uferviertels auf der nördlichen Seite des Niederfeldsees in Altendorf, konnten 2021 die MieterInnen in unsere 42 neuen Wohnungen im **Uferviertel-Nord** einziehen. Diese Wohnungen wurden vom Architekturbüro Dr. Schramm und Partner in exponierter Wasserlage geplant. Hier erfolgte die Umsetzung im Rahmen einer mittelbaren Belegung. Dies bedeutet, dass die Mietpreis- und Belegungsbindung auf sogenannte Ersatzwohnungen im Allbau-Bestand übergeht und die neuen Wohnungen ohne Einschränkung zu marktüblichen Konditionen vermietet werden können. Das Investitionsvolumen lag bei rund 11,5 Mio. EUR.



▲ In einer Baulücke entstehen 18 öffentlich geförderte Wohnungen am Reinhold-Unterberg-Weg.

Bis Mitte 2022 bauen wir gerade 18 öffentlich geförderte Neubau-Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 49 – 96 m<sup>2</sup> im **Reinhold-Unterberg-Weg** in Gerschede. Nach Plänen unserer eigenen Architekten entstehen in zwei Mehrfamilienhäusern sechs Zwei-Raum-Wohnungen (49 – 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche), sechs Drei-Raum-Wohnungen (76 – 81 m<sup>2</sup>) und sechs Vier-Raum-Wohnungen (92 – 96 m<sup>2</sup>). Am Reinhold-Unterberg-Weg investieren wir rund 3,6 Mio. EUR. In der **Matthias-Erzberger-Straße / Wengestraße**

in Schonnebeck haben wir schon 2020 das sogenannte Schwedenhaus und seine Nebengebäude abgerissen. Mitte 2021 konnten wir mit dem Neubau von zwei viergeschossigen und unterkellerten Mehrfamilienhäusern mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen beginnen. Die Wohnungen sind zwischen 55 und 97 m<sup>2</sup> groß. Sie sind voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2023 bezugsfertig. Wir planen, im dritten Quartal 2022 mit der Vermarktung zu beginnen. Investitionsvolumen: ca. 4,5 Mio. EUR.

In der **Schwanhildenstraße** in Stoppenberg haben wir im vierten Quartal 2021 mit dem Abriss der ehemaligen STIFTSQUELLE-Hauptverwaltung begonnen. Auf dem Grundstück werden nun ca. 80 Mietwohnungen entstehen, die größtenteils nur mit einem Wohnberechtigungsschein gemietet werden können.

Bis heute hat die Allbau-Gruppe auf der **Dilldorfer Höhe** in Kupferdreh rund 500 Wohneinheiten gebaut – von Eigentumswohnungen über Eigenheime bis hin zu Mietwohnungen bzw. Mieteinfamilienhäusern. Schon 2014 wurde dort die einzige Klimaschutzsiedlung in Essen mit 51 Mietwohnungen und 17 Miet-Einfamilienhäusern fertiggestellt. Zurzeit bauen wir „**ParkSide**“ am Wieselbach: Hier entstehen 15 Eigentumswohnungen mit bis zu 139 m<sup>2</sup>. Aber nicht nur das: Ende 2021 haben wir ein weiteres Neubauprojekt auf der Dilldorfer Höhe begonnen. Hier entsteht voraussichtlich bis zum zweiten Quartal 2023 eine Immobilie direkt an der Dilldorfer Allee. Sie wird eine vierzügige Kita, einen Kiosk und 16 öffentlich geförderte Wohnungen (vier Zwei-Raum-Wohnungen mit ca. 61 m<sup>2</sup>, acht Drei-Raum-Wohnungen mit ca. 82 m<sup>2</sup> und vier Vier-Raum-Wohnungen mit ca. 97 m<sup>2</sup>) beherbergen. Auch dieses Projekt hat das Architekturbüro Goldstein & Tratnik geplant. Wir investieren hier rund 7,5 Mio. EUR.

Eines der größten Bauprojekte wird der Allbau in Stoppenberg realisieren. Im Rahmen eines Neubauprojektes „**Im Mühlengarten**“ werden wir mit den Hochbauarbeiten voraussichtlich im dritten Quartal 2022 starten. Auf dieser vom Bistum Essen erworbenen Grundstücksteilfläche von etwa 27.000 m<sup>2</sup> plant der Allbau derzeit ca. 118 Wohneinheiten plus Kita. Die Wohn-/Nutzfläche wird rund 11.500 m<sup>2</sup> groß sein, darunter sind 44 öffentlich geförderte Wohnungen. »



► Neubau ist ein Eckpfeiler der AllbauUnternehmensstrategie.

► An der **Flandernstraße** in Bochold plant der Allbau im 1. Quartal 2022 den Beginn des Neubaus von zehn Zwei-Raum-Wohnungen (ab 54 m<sup>2</sup>) und sechs Vier-Raum-Wohnungen (bis 94 m<sup>2</sup>). Dank der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW entsteht hier günstiger Wohnraum. Dieses Jahr geht es auf unserem 2.530 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Ringstraße in Kettwig los. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht, so dass wir hoffen, voraussichtlich Ende 2022 mit dem Bau nach Plänen von Fritzen + Müller-Giebeler Architekten BDA beginnen zu können. In unmittelbarer Nähe zum Kettwiger Stausee realisieren wir dann eine dreißigige Kita, eine SeniorInnen-Wohngruppe für neun Personen und 25 öffentlich geförderte Wohnungen, überwiegend für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (23 Zwei-Zimmer-Wohnungen von 47 – 65 m<sup>2</sup> und zwei Drei-Zimmer-Wohnungen von 75 m<sup>2</sup>).

#### NEUBAU

Neubau Bestand	Jahr	Anzahl Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>
Wildstraße (tlw.)	2018 – 2020	33	2.606
Uferviertel Nord	2019 – 2021	42	3.631
Reinhold-Unterberg-Weg (im Bau)	2020	18	1.353
Wengestraße (im Bau)	2021	16	1.274
Flandernstraße (im Bau)	2021	16	1.104

Neubau Kita	Jahr	Anzahl Plätze	Fläche m <sup>2</sup>
Am Schroerkotten	2019 – 2020	85	740
Gerhard-Stötzel-Straße (im Bau)	2021	80	715

Neubau Bauträger	Jahr	Anzahl Plätze	Fläche m <sup>2</sup>
ParkBlick	2018 – 2020	33	3.393
ParkSide	seit 2021	15	1.560

Für uns ist es aber auch wichtig, dass der Wohnraum für unsere BestandskundInnen in Zukunft bezahlbar bleibt. Das gilt insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen. Deshalb modernisiert der Allbau von 2019 – 2023 weitere 750 Mietwohnungen aus dem eigenen Bestand. Aufgrund der Förderung des Landes NRW fallen die Immobilien nach der Modernisierung unter die Mietpreis- und Belegungsbindung für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Insgesamt investiert der Allbau rund 42 Millionen EUR in acht Projekte. Dazu gehören das Quartier rund um den Schwanenbusch in Huttrop und das WesterdorfQuartier an der Gladbecker Straße. Hier haben wir rund 17,1 Mio. EUR in die Modernisierung von 290 Mietwohnungen, 20 Garagen sowie ein Ladenlokal in der Gladbecker Straße, Westerdorfstraße, Peanstraße, Nootstraße, am Ellernplatz und In der Baumschule investiert.

Gemeinsame Zielvorgabe von Stadt Essen, NRW-Landesregierung und Allbau ist: Trotz erheblicher, wertverbessernder und qualitätssteigernder Maßnahmen soll die Grundmiete für die Menschen im Quartier weiter bezahlbar bleiben. Durch die verbesserten Fördermaßnahmen wird der Allbau die Miete der BestandsmieterInnen nur minimal erhöhen müssen. Die energetische Sanierung führt zu einer Senkung der Heizkosten, die die moderate Mieterhöhung abfedern wird. Außerdem stärken wir die Nachbarschaft im Quartier mit sozialen Projekten. Der Allbau berücksichtigt bei den Modernisierungsprojekten also nicht nur die bautechnische Seite, sondern bezieht darüber hinaus Faktoren mit ein, die das Leben der Menschen in den Quartieren nachhaltig bestimmen. Dazu gehören etwa die barrierearme Gestaltung, das Sicherheitskonzept und die Einbindung des AllbauSozialmanagements, das vor Ort zahlreiche Angebote zur Nachbarschaftshilfe macht. ◆



▲ Auch in der Eckstraße modernisierte Allbau öffentlich geförderte Wohnungen über die NRW-Wohnraumförderung.

# 03

## KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ





# VERÄNDERUNG VORANTREIBEN

**Ressourcenschonendes und effizienzsteigerndes Immobilienmanagement sind die Grundlage, um allen nationalen und internationalen Erwartungen an nachhaltiger und umweltschonender Unternehmenspolitik gerecht zu werden. Wir sind permanent auf der Suche nach sinnvollen Veränderungen und Maßnahmen zur Verkleinerung unseres „ökologischen Fußabdrucks“ und entwickeln unsere Kompetenzen durch Pilotprojekte ständig weiter.**

Für die Gesamtwirkung auf die Umwelt sind nach unserer Auffassung nicht nur große ökologische Investitionsprojekte, sondern gleichzeitig viele kleine, pragmatische Schritte wie z. B. das Aufstellen von Fahrrad- oder Rollator-Boxen, ein optimiertes Müllmanagement oder auch Mietergärten wichtig. Wir sehen unseren wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz und zu gesundem Wohnen in der Vielzahl und Breite dieser Bemühungen. Ökologisch Machbares wägen wir mit ökonomisch Sinnvollem ab. Experimente bleiben kalkulierbar; überzeugende Ergebnisse fließen in zukünftige Projekte ein. Zusätzlich fördern wir durch verschiedene Aktivitäten das Umweltbewusstsein und engagieren uns in unserer Stadt Essen in zahlreichen Initiativen, die den Klima- und Naturschutz verbessern. Ein nun schon etabliertes und gut angenommenes Projekt ist das **AllbauRepair-Café**. Hier werden seit 2016 Uhren, Elektrogeräte, Fahrräder oder PCs von Ehrenamtlern kostenlos in Storp 9 repariert. ♦



▲ Die fleißigen SeniorInnen aus der Meistersingerstraße kümmern sich um den Vorgarten mit großer Leidenschaft.



Seit 2021 sind auch die Dächer der Kastanienhöfe mit einer großen Photovoltaikanlage ausgestattet. ▲

#### KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

# GRUNDLAGE IST ZUKÜNFTIG DIE NEUE KLIMASCHUTZ- GESETZGEBUNG

Die im Sommer 2020 beschlossene Klimaschutzgesetzgebung sieht auf Bundesebene für den Gebäudesektor bis zum Jahr 2045 eine Reduktion der treibhausgasschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen in Höhe von 95% der im Referenzjahr 1990 ausgestoßenen CO<sub>2</sub>-Emissionen vor. Auch wenn der Allbau schon seit vielen Jahren ein nachhaltiges Geschäftsmodell mit erheblichen energetischen Gebäudemodernisierungen verfolgt, bedeutet die neue Klimaschutzgesetzgebung auch für ihn eine tiefgreifende Transformation seiner Gebäudebestände. Denn die Wärme und das Warmwasser, das zurzeit größtenteils mittels Erdgas erzeugt wird, soll bis zum Jahr 2045 durch regenerative Energien ersetzt werden.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des gesamten Immobilienbestandes der Allbau-Gruppe lag im Jahr 2018 bei 30,0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Heizfläche \* a, im Jahr 2019 bei 28,1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Heizfläche \* a und im Jahr 2020 bei 27,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Heizfläche \* a. Die Werte zum Flottenverbrauch basieren auf den Kenntnisstand aus Januar 2022 und können sich bei neuen Erkenntnissen nachträglich verändern. »

» Die jeweiligen Einsparungen in Bezug zum Referenzjahr 1990 sind signifikant und damit eine gute Ausgangsposition, um den verbleibenden deutlich anstrengenderen Weg zur Klimaneutralität bewältigen zu können. Der Allbau zielt mit seinen Bemühungen auf eine CO<sub>2</sub>-Reduktion seiner Bestände auf ca. 7 bis 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Heizfläche \* a im Jahr 2045.



▲ Die kontinuierliche Sanierungsrate liegt bei Allbau bei ca. 2%.

### **DEKARBONISIERUNGSSTRATEGIE „KLIMASCHUTZPFAD 2030 / 2045“**

Das Thema Energieeffizienz ist bei Allbau seit Jahren intensiv vorangetrieben worden. Das spiegelt sich zum einen in den umfangreichen energetischen Modernisierungen und zum anderen im Austausch der ineffizienten, strombetriebenen Nachtspeicherheizungen wider. Die kontinuierliche Sanierungsquote liegt bei ca. 2%, das lässt sich im deutschlandweiten Vergleich als überdurchschnittlich bezeichnen. Aber um die zuvor beschriebenen weitgreifenden Klimaschutzziele als kommunales Wohnungsunternehmen - mit der damit einhergehenden sozialverantwortlichen Bedeutung - erfüllen zu können, ist eine strategische Weiterentwicklung des Unternehmens zur Wahrung der politischen und unternehmenseigenen Ziele notwendig. Dieser Tatsache bewusst wurde im Jahr 2020 eine unternehmensweite Dekarbonisierungsstrategie unter dem Namen „Klimaschutzpfad 2030 / 2045“ erarbeitet, in die Unternehmensstrategie aufgenommen und in 2021 ein Klimaschutz-Referat geschaffen, das diese Strategien im Zusammenhang mit allen Klimaschutzthemen zentral für die Unternehmensführung erarbeitet und unterschiedlichste Projekte des Klimaschutzes vorbereitet und koordiniert. ♦

# REGENWASSER FÜR NATUR UND UMWELT

**Sie sind so wichtig und dabei so bedroht: Rund 50.000 Straßenbäume in Essen sind massiv von der Trockenheit betroffen. Es geht ihnen so schlecht, dass sie absterben könnten. Um das zu verhindern, sucht die Ehrenamt-Agentur in Essen GießkannenheldInnen – also Freiwillige, die gern und regelmäßig in ihrem Viertel Bäume gießen.**

Das Wasser kommt aus Tanks, die an den Regenrinnen der Häuser aufgestellt und angeschlossen werden und das Regenwasser auffangen. Unser Kooperationspartner Zentrum 60plus in Essen Frohnhausen ist als erste Anlaufstelle für InteressentInnen aus unserem Quartier an der Gießaktion beteiligt. Der Allbau unterstützt dieses Projekt als Sponsor. Egal ob Wohnhäuser, Hotels oder Firmengebäude – begrünte Dächer werden mehr und mehr vom Trendthema zum Must-have. Das aus gutem Grund: Sie sind reinste Multitalente in Bezug auf Wasserrückhalt, Reduzierung von Feinstaub und CO<sub>2</sub>, Wärmedämmung und Energieeinsparung, Schallschutz bzw. Schalldämmung, Verlängerung der Lebenszeit des Daches und damit Verringerung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, Biodiversität, Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Tiere und nicht zuletzt für den Menschen als Dachterrasse oder Dachgarten. Gründächer sind also der Gegenspieler zu versiegelten Flächen, wo Regenwasser nicht natürlich und großflächig versickern kann.

Der Allbau hat in den letzten Jahren den **Einsatz bzw. Bau von Gründächern und -fassaden** forciert. So tragen z. B. von unseren 1.856 Garagen schon über 700 ein begrüntes Dach. Allein in den letzten drei Jahren bekamen rund 460 Garagen einen grünen „Kopfschmuck“. Mit der Dachbegrünung schafft der Allbau einen artenreichen und ökologisch wertvollen Lebensraum auf einem sonst ungenutzten Dach. Wir erhöhen dadurch die Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. 2020 hatte sich der Allbau zu einem besonderen Pilotprojekt an einer

der meistbefahrenen Essener Straßen, der Gladbecker Straße (B224), entschlossen: einer wandgebundenen Fassadenbegrünung als Beitrag zur „Klimaresilienten Region mit internationaler Strahlkraft“, einem Projekt der Emschergenossenschaft. Bodengebundene Begrünungen in Form von frei kletterndem Wein oder Efeu kennt jeder, wandgebundene Fassadenbegrünung hat sich noch nicht überall durchgesetzt. Das Projekt an der Gladbecker Straße gilt als echter Hingucker – auch bei vielen Experten. ♦



▲ Schon über 700 Garagen haben beim Allbau ein begrüntes Dach.

# ANSPRUCHSVOLLES INVESTITIONSPROGRAMM

Bei unseren Neubaumaßnahmen steht auch der Nachhaltigkeitsaspekt besonders im Fokus, allerdings schaffen wir die größten Beiträge zur Verkleinerung des ökologischen Fußabdrucks über die umfassende Erneuerung unseres großen Bestandsportfolios aus den Baujahren vor 1980. In den letzten Jahren lagen die Schwerpunkte unserer Einzel- und Vollmodernisierungen vor allem in baulichen und anlagentechnischen Aktivitäten zur Energieoptimierung und -einsparung. Der Allbau legt viel Wert auf energetische Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik sowie auf den Einsatz ökologischer Baustoffe. So gehört beim Allbau neben dem Einbau neuer Fenster und Haustüren u. a. eine Erneuerung der Dächer und der Fassaden einschließlich der Dach- und Kellerdeckendämmung, der Haustechnik und der Heizungsanlagen zum Leistungskatalog einer Teilmodernisierung. Auch die Aufwertung der Außenanlagen oder ein Farbkonzept gehören zu diesem Gesamtpaket. Ein weiterer wichtiger Baustein zur Dekarbonisierung und nachhaltigen Bewirtschaftung der Allbau-Bestände wird der großflächige Ausbau von Photovoltaik-Anlagen im Neubau sowie im Rahmen der Bestandsmodernisierung sein. So wurde im Jahr 2021 bereits die Hauptverwaltung des Allbau in der Kastanienallee mit einer großen 150 kWp PV-Anlage ausgerüstet. Diese PV-Anlage deckt zu weiten Teilen den eigenen Strombedarf im Allbau mittels regenerativer Sonnenenergie. ♦

## MODERNISIERUNG

Bestand	Jahr	Anzahl Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>
Viehofer Tor	2019 – 2020	46	2.335
Am Kunstwerk	2019 – 2020	32	1.908
Wohnen am Schwanenbusch	2019 – 2021	177	9.474
Rahmfeld	2020 – 2021	78	4.365
WohnQuartier Reuenberg	2020 – 2021	70	4.289
Eckstraße	2020 – 2021	20	1.373
WesterdorfQuartier	seit 2020	291	17.320
Waldblick Kappertsiepen	seit 2021	36	2.623
Böhmerstraße	seit 2021	12	792
Weserstraße	seit 2021	14	839
Reuenberg/ Hugo-Knippen-Straße	seit 2021	51	2.751
Reuenberg/ Grandstraße	seit 2021	15	912

Umbau Kita	Jahr	Anzahl Plätze	Fläche m <sup>2</sup>
Vogelheimer Straße	seit 2021	30	330

# FÖRDERUNGEN DURCH DAS LAND NRW

Haben wir ein Quartier für eine mögliche Modernisierung identifiziert, wird die Maßnahmenplanung auch umfassend daran orientiert, einen möglichst hohen Anteil der Investitionsmittel über Förderprogramme finanzieren zu können. Somit nehmen wir sehr häufig die Förderprogramme des Landes NRW in Anspruch und entwickeln damit Lösungen, die sogar Pilotcharakter für andere Immobilienunternehmen haben. Seit 2010 haben wir fast 125 Mio. EUR aus Wohnraumförderungsmitteln des Landes NRW genutzt. Davon verwendeten wir über 71 Mio. EUR für Modernisierungen. In 2020-2021 stand eine Modernisierungsoffensive für rund 750 Bestandswohnungen in Bergerhausen, Schonnebeck, Dellwig, Huttrop, Bochohl, Innenstadt und Altenessen im Mittelpunkt. Aufgrund der Förderung des Landes NRW fielen die Wohnungen nach der Modernisierung bei diesen Projekten unter die Mietpreis- und Belegungsbindung für geförderten Wohnungsbau. Somit bleibt die Grundmiete bezahlbar und wurde lediglich moderat erhöht. Durch die energetische Sanierung sinken die Heizkosten, so dass die monatlichen Wohnkosten für unsere KundInnen in Summe bezahlbar bleiben.

Das Besondere auch bei diesen Projekten: Wir verfolgen einen integrierten Quartiersansatz. So haben beispielsweise in diesem Jahr zusätzlich die Außenanlagen unseres Quartiers „**Schwanenbusch**“ in Huttrop, die auf dem Tunnel der A52 liegen, im Rahmen eines neuen Nutzungs- und Beleuchtungskonzeptes eine besondere Qualität erreicht. Wir richteten Urban-Gardening-Flächen, einen Lehr-Bienenstock und Insektenhotels ein. Die Spielbereiche haben wir neu gestaltet bzw. neu gebaut. Zusätzlich wurde das nachbarschaftliche Zusammenleben durch die Schaffung von Kommunikations- und Aufenthaltszonen sowie verschiedener Aktionen vor Ort gefördert. Während der Modernisierungsarbeiten wurden auch Teilprojekte geplant. So lebten sechs Wochen lang vier Hühner auf den Außenflächen in der Schwanenbuschstraße, die von NachbarInnen versorgt wurden.

Bei einem Modernisierungsprojekt in 2021 am **Reuenberg** lag zusätzlich zu den baulichen Modernisierungsarbeiten das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen und die Mobilität im Fokus. Wir haben Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten erneuert und ergänzt sowie bereits vorhandene Spielflächen zu Themen-Spielplätzen aufgewertet. Damit sind neue Kommunikations- und Aufenthaltszonen für Bewohner und NachbarInnen entstanden. Um zusätzlich die Mobilität der MieterInnen zu fördern, haben wir nicht nur Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Scooter geschaffen, sondern zusätzlich eine Ladestation für E-Autos errichtet. ♦

## KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

# BÄUME SIND UNS WICHTIG

Der Allbau unterstützte nicht nur die „**Gießkannenhelden**“, also Freiwillige, die gern und regelmäßig in ihrem Quartier Bäume gießen, sondern feierte auch wieder die Bäume der Jahre 2020 und 2021. Im Rahmen eines größeren Mieterfestes, bei dem regelmäßig der Oberbürgermeister vorbeischaute, pflanzten wir jeweils einen neuen Baum. 2020 war es eine Robinie am Zehnthof in Kray, 2021 war es eine Stechpalme in den SüdostHöfen im Südostviertel. ♦



▲ Die Gießkannenheldinnen in unserer Wickenburgsiedlung.



Stephan Berendt bietet Energiesparberatung von Hausbesuchen über Vorträge bis hin zu Online-Informationen an. ▲

#### KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

## KOSTENLOSE ENERGIESPARBERATUNG FÜR UNSERE MIETER\*INNEN

Zusätzlich begleiten wir unsere MieterInnen auf dem Weg zu mehr nachhaltigem Verhalten – etwa bei der Abfallvermeidung oder beim Stromverbrauch. Das wirkt sich auch auf die „zweite Miete“ aus, die in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Unsere MieterInnen haben es größtenteils selbst in der Hand, wie hoch ein Teil der Nebenkosten ausfallen, da beeinflussbare Betriebskosten für Heizung, Wasser und Entwässerung, Warmwasser sowie Müllbeseitigung einen großen Teil ausmachen. Um unsere MieterInnen ausführlich über das Energiesparen zu informieren, erarbeiteten wir schon vor Jahren eine Broschüre, die regelmäßig aktualisiert wird. Darüber hinaus haben wir den **EnergieSparService** der NEUEN ARBEIT der Diakonie Essen als Partner, der unseren MieterInnen eine kostenlose Energiesparberatung anbietet. Auf Wunsch besuchen seine EnergiesparhelferInnen nicht nur Quartiers- oder Stadtteilstefeste, sondern unsere KundInnen zu Hause, messen ihren Energieverbrauch und geben ihnen Einspar-Tipps im Haushalt. ◆

# ALLBAUMOBIL – ABER BITTE ELEKTRISCH

Mehr Umweltschutz in der Mobilität lautet ein vorrangiges Ziel der Stadt Essen. Die Anteile der umweltfreundlichen Verkehre per Rad, zu Fuß, mit Bus und Bahn sollen bis 2035 auf jeweils 25 Prozent steigen. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat sich der Allbau diesem „4x 25-Prozent-Ziel“ verpflichtet. Daher haben wir Anfang 2018 die Agenda „**AllbauMobil**“ ins Leben gerufen. Sie berücksichtigt veränderte Mobilitätsbedürfnisse der MieterInnen bei Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Sie zeigt aber gleichzeitig Strategien für MitarbeiterInnen zur Lösung von Mobilitätsfragen auf.

Zu unserer bedarfsgerechten, nachhaltigen und zukunftsorientierten Mobilitätsstruktur im Quartier zählt die Schaffung einer Lade-Infrastruktur für Autos mit Elektroantrieb. Bis 2025 werden wir mit unserem Projektpartner E.ON 100 Elektroladesäulen auf Allbau-Grundstücken errichten. Bei jedem Neubauprojekt rüstet der Allbau vor – auch beim öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Für unsere MitarbeiterInnen erweiterten wir in 2021 eine fahrradfreundliche Umgebung – mit sicheren Abstellanlagen, Umkleidekabinen und Duschen, Zuschüssen bei der Anschaffung eines neuen Rads sowie Elektrorädern zur Ausleihe für Dienstwege. Dafür wurden wir auch in 2019 schon als „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ ausgezeichnet. Außerdem stellten wir den AllbauCarpool sukzessive auf Elektrofahrzeuge um. Heute sind schon mehr als 30 E-Autos für den Allbau im Einsatz. In der Tiefgarage der Allbau-Hauptverwaltung haben wir deshalb 40 Elektroladestationen installiert. Der AllbauCarpool steht unseren MitarbeiterInnen abends und am Wochenende gegen ein Entgelt zur privaten Nutzung zur Verfügung.

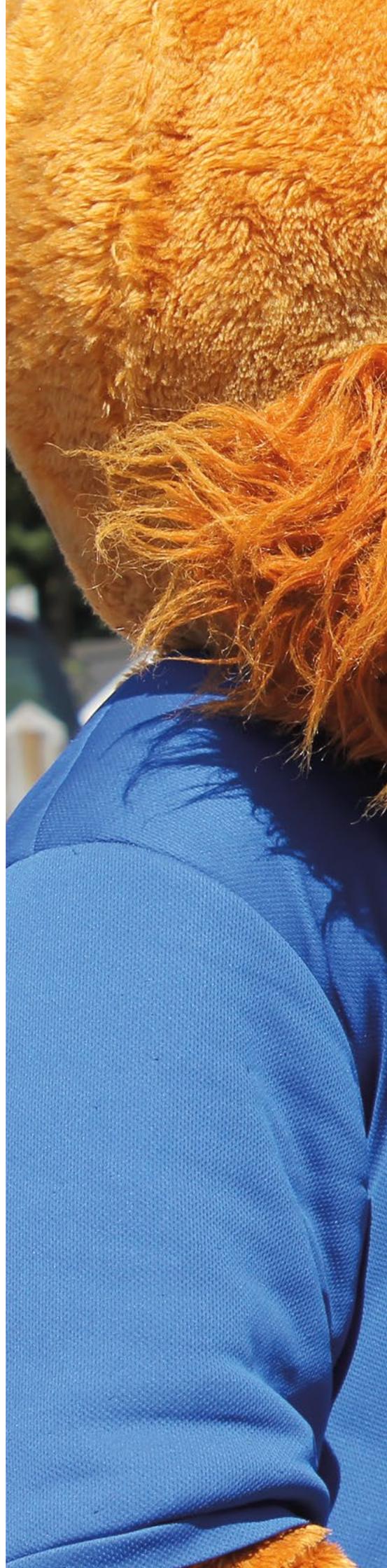
**Der Allbau wird die ökologischen Trends weiterhin im Blick behalten, offen sein für die Wünsche unserer MitarbeiterInnen und MieterInnen und regelmäßig den Klimaschutzpfad mit neuen Inhalten anreichern, um die gesetzlichen Klimaschutzziele zu erreichen. ♦**



▲ Eine von jetzt schon 20 E-Ladestationen des Allbau – und es werden bis 2025 etwa 100 sein.

# 04

## ENGAGEMENT FÜR DAS GEMEINWESEN





Allbirds

CHICAGO



▲ Die AllbauFührungscrow beim Aufbau eines Outdoor-Fitness-Gerütes.

## ENGAGEMENT FÜR DAS GEMEINWESEN

# GEMEINSAM ANPACKEN

**Das freiwillige Engagement und die Förderung von Kultur, Sport und Sozialem gewinnt mehr und mehr an Bedeutung, denn viele Bereiche des öffentlichen und sozialen Lebens würden ohne dieses kaum mehr existieren oder fortgeführt werden können. Der Allbau setzt sich in vielerlei Hinsicht für dieses Handlungsfeld ein, einerseits aus Sicht eines verantwortlichen Arbeitgebers, andererseits hinsichtlich seiner gesellschaftlichen Verantwortung als Wirtschaftsunternehmen.**

So treffen sich die leitenden Führungskräfte mit unserem Geschäftsführer Dirk Miklikowski an der Spitze einmal im Jahr zu einer sogenannten CSR-Aktion. Während sie 2020 in der Palme 7, einem Jugendtreff der Jugendhilfe Essen, u. a. zu Spaten, Hammer, Farbe oder Pinsel griffen, realisierten sie 2021 ein besonderes Projekt: Die MTG Horst, Essens größter Sportverein, hatte bereits vor 10 Jahren einige Flächen vom Tennisverein TIG Oststadt übernommen und darauf eine Beachanlage (drei Beachvolleyball-Felder und ein Beach-Soccer-Feld) errichtet. In einem neuen Bauabschnitt wurden nun zwei weitere Tennisfelder in eine multifunktionale Parcours- und Outdoor-Fitnessanlage umgewandelt, auf der Freiflächen erhalten bleiben, um z. B. eine Air-Track-Bahn für die TurnerInnen auslegen zu können. Als „Handwerker für einen Tag“ unterstützten die Allbau-Führungskräfte den Bau einer Parcours-Anlage und halfen dabei, ein Outdoor-Fitness-Gerüst aufzubauen. Dabei hatten sie Hilfe: MTG Horst-Geschäftsführer Eiko Rümker und der TIG Oststadt-Vorsitzende Franz Sagurna leiteten unsere Führungskräfte an. Mitarbeiter des Handwerksbetriebes „Baugeschäft Gebrüder Möller GmbH“ packten ebenfalls mit an. ♦

# KULTUR-, SPORT- UND SOZIALSPONSORING

Seit über 100 Jahren versteht sich der Allbau nicht nur als Wohnungsanbieter. Nach unserem Verständnis ist „Wohnen“ mehr. Es schließt Nachbarschaften, angrenzende Räume und Freiflächen, Versorgungs-, Kultur- und Sportangebote sowie das Image des Stadtteils mit ein. Deshalb übernehmen wir – gemäß unserem Motto „Wohnen ist mehr als Wohnung“ – mit unserem Engagement in vielen Bereichen gesellschaftliche Verantwortung. So tragen wir dazu bei, das Leben der Menschen in Essen angenehm und interessant zu gestalten. Soziale, wissenschaftliche und kulturelle Projekte fördern wir daher genauso wie den Breiten- und Spitzensport in Essen.

Über unsere AllbauStiftung unterstützen wir z. B. kulturelle Projekte in den Stadtteilen mit 60.000 – 80.000 EUR pro Jahr (abhängig vom Zinsertrag). Seit ihrem Bestehen hat die AllbauStiftung über 750 Projekte mit rund 1,9 Mio. EUR gefördert. Sie decken das gesamte Spektrum der Stadtteilkultur ab, angefangen beim Theater – insbesondere dem Tanztheater – über Literatur, Musik bis zur bildenden Kunst. Zum 25-jährigen Jubiläum der AllbauStiftung und dem 100. Allbau-Geburtstag haben wir den neuen **AllbauKulturpreis der Stadt Essen** ins Leben gerufen. Er ist mit einem Preisgeld von 10.000 EUR dotiert. Mit der neuen Auszeichnung sollen alle zwei Jahre Persönlichkeiten, Vereine, Verbände, Vereinigungen oder Institutionen geehrt werden, die sich durch ihr kulturelles Engagement für die Stadt Essen in herausragender Weise verdient gemacht oder durch ihre innovativen Aktivitäten das kulturelle Angebot bereichert haben. Das Ensemble Ruhr, Senem Gökce Ogultekin und marie wolfgang sind die TrägerInnen des ersten AllbauKulturpreises der Stadt Essen. Wegen Corona konnte er erst 2021 zum ersten Mal im KD 11 / 13, dem Zentrum für Kooperation und Inklusion in Altenessen, vergeben werden. Die Veranstaltung moderierte die Kulturmanagerin Jelena Ivanovic.

Gleichzeitig haben wir uns in den letzten Jahren zu **einem der größten Förderer des Essener Sports** entwickelt – nicht zuletzt, weil Sport viele potenzielle KundInnen anspricht und wichtiger Imageträger sein kann. AusnahmesportlerInnen sind absolute SympathieträgerInnen unserer Stadt, was für uns als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Essen sehr wichtig ist. Sie sind aber vor allem Vorbilder für junge Menschen. Deshalb unterstützen wir nicht nur den Breitensport in unserer Stadt, sondern schon lange Spitzensportler wie die Weltklassenkanuten der KGE mit den **Olympiasiegern Max Hoff und Max Rendschmidt und der Nachwuchshoffnung Caroline Arft.** ▶



▲ Reich an Medaillen kamen die KGE-Sportler direkt nach den Olympischen Spielen in den Innenhof der Allbau-Hauptverwaltung.

» Sie waren bei den Olympischen Spielen in Tokio 2021 sehr erfolgreich und kamen direkt nach der Landung und einem Empfang in Frankfurt in unsere Hauptverwaltung. Hier haben wir sie gemeinsam mit Oberbürgermeister Thomas Kufen gewürdigt. Max Rendschmidt (KG Essen), alter und neuer Olympiasieger im Vierer-Kajak, Max Hoff, Silbermedaillen-Gewinner im Zweier-Kajak, und Caroline Arft, Dritte im B-Finale, haben die Olympischen Spiele in Tokio auch zu einem Highlight für die Stadt Essen gemacht.

Wir unterstützten 2020 – 2021 u. a. außerdem den Weltklasse Beachvolleyballer Alexander Walkenhorst und waren Premium-Partner der Bundesliga-Fußballerinnen der SGS Essen, der Bundesliga Handballer von TUSEM Essen, der Volleyballerinnen des VC Allbau Essen (2. Bundesliga) und der Rollstuhl-Basketballer Hot Rolling Bears (2. Bundesliga). Vor allem Fußball- und Handballvereine spielen in unserer Stadt eine große Rolle – daher sind sie für uns wichtige Imageträger. Wir fördern nicht nur die großen Vereine wie Rot-Weiss Essen, FC Kray, SpVg. Schonnebeck, ETB (jeweils Fußball), TUSEM Essen und SG Überrauch (jeweils Handball), sondern zusätzlich einige Landesligisten. Mit unserem Sponsoring von Laufveranstaltungen unterstützen wir Essen als Sport-Stadt, denn aktuelle Studien prophezeien dem Lauf- und Fitness-Sport enorme Wachstumsraten.

Gemeinsam mit dem Diakoniewerk Essen haben wir uns 2021 erstmals finanziell beim Projekt „Altendorf – gemeinsam stark“ engagiert. Die Stadt Essen hatte einen Förderantrag des Handballvereins SG TuRa Altendorf bewilligt. Mit dem Geld haben die Handballer am Ufer des Niederfeldsees ein neues Sportangebot geschaffen und damit jungen Erwachsenen eine Alternative zum sogenannten „Abhängen am See“ geboten. Von August bis Oktober hatten NachbarInnen aus verschiedenen Quartieren die Möglichkeit, den Freitagabend aktiv zu nutzen: Die Handballer animierten sie, sich zu bewegen. Mit ihrem Projekt erreichten die Sportler nicht nur die jungen Erwachsenen, sondern z. B. auch Familien. Bis zu 20 Personen haben freitags gemeinsam ihre Muskeln trainiert.



▲ Die „VorturnerInnen“ von „Altendorf – gemeinsam stark“.



Der AllbauKarnelvalswagen auf dem Rosenmontagszug im Februar 2020. ▲

Ihre Ziele, das kreative Miteinander zu fördern sowie der Vereinsamung und schlechten Stimmung wegen Corona entgegenzuwirken, haben die Handballer kreativ erreicht. Fazit des Projekts: Runter von der Couch und mit den NachbarInnen am See bei guter Musik unter professioneller Anleitung Sport treiben – das kam an. Fortsetzung folgt 2022!

Zusätzlich haben wir soziale oder gesellschaftliche Projekte in den Stadtteilen oder von der Essen Marketing Gesellschaft (EMG) organisierte Aktionen in großem Umfang gefördert. Dazu gehören u. a. ESSEN.ON ICE, ESSEN.ORIGINAL, Essener Lichtwochen, der große Weihnachtsmarkt auf dem Kennedyplatz oder die Stadtteilinitiative „Essen sind Wir“. Denn es ist unsere Überzeugung, dass ein kommunales (Wohnungs-) Unternehmen lokal und regional auf die hohe Lebensqualität in unserer Stadt aufmerksam machen und so das ehrenamtliche Engagement fördern sollte. Deshalb ist unser Spenden- und Sponsoringvolumen für Kitas, Schulen, Vereine, Uni und andere Institutionen, die unsere Stadt noch lebenswerter machen, nicht unerheblich. Dass wir dabei oft unser Maskottchen Albert oder unsere Hüpfburg bereitstellen, sorgt für viel Spaß und hohe Aufmerksamkeit.

Der Allbau feiert übrigens selbst gern: In den letzten zehn Jahren nahmen wir am großen Rosenmontagszug der Stadt Essen teil. Unsere 50 KarnevalistInnen und unser 20 Meter lange Truck wurden von den Jecken als besonders „karnevalstauglich“ ausgezeichnet. 2021 machte Corona dem Spaß einen Strich durch die Rechnung: Der Rosenmontagszug musste ausfallen.

Wir versprechen den BürgerInnen unserer Stadt: Auch in Zukunft werden wir unser lebhaftes und vielseitiges Engagement für Kultur, Sport und das gesellschaftliche Leben in Essen beibehalten – so wie sie es von uns seit Jahren gewohnt sind. ◆



## KENNZAHLEN

	2020	2021
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	117.744 T€	121.002 T€
Investitionen in Neubau, Ankauf und Bestand (Gruppe)	33.179 T€	64.343 T€
EBITDA	58.607 T€	62.301 T€
EBIT	40.948 T€	44.168 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	28.891 T€	33.245 T€
Steuern von Einkommen und Ertrag	373 T€	-420 T€
Jahresüberschuss	29.264 T€	32.825 T€
Gewinnausschüttung	23.737 T€	19.200 T€
Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	37.017 T€	44.486 T€
Bilanzsumme	679.103 T€	683.129 T€
Eigenkapital	131.996 T€	157.393 T€
Eigenkapital-Quote	19,44 %	23,04 %
Eigenkapital-Rendite	22,17 %	19,20 %
Modernisierungskosten	20.806 T€	18.895 T€
Instandhaltungskosten	17.615 T€	18.360 T€

Herausgeber  
**Allbau GmbH**  
Kastanienallee 25  
45127 Essen

T. 0201 2207-0  
[www.allbau.de](http://www.allbau.de)  
[info@allbau.de](mailto:info@allbau.de)

Alle Rechte vorbehalten  
© **Allbau GmbH**

Auflage  
**500 Exemplare**

Fotos  
**Matthias Duschner, Mülheim an der Ruhr**  
**Michael Gohl, Essen**  
**Georg Kosinski, Essen**  
**Heinz-Werner Rieck, Essen**  
**André Sasse, Dortmund**  
**Allbau GmbH, Essen**

Konzeption und Gestaltung  
**ElephantsCanJump GmbH, Dortmund**  
[elephantscanjump.de](http://elephantscanjump.de)

Druck  
**Niessen GmbH, Essen**

## **DAS ALLBAU VERSPRECHEN:**

Auch in Zukunft werden wir unser vielseitiges Engagement für das gesellschaftliche Leben und ein nachhaltiges und verantwortungsbewusstes Handeln für unsere Stadt vorantreiben und gewährleisten.