



CSR-BERICHT
2022 / 2023



INHALTS
VERZEICHNIS

Allbau

04	VORWORT
06	UNTERNEHMENSFÜHRUNG
14	VERANWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN
54	KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ
64	ENGAGEMENT FÜR DAS GEMEINWESEN
70	KENNZAHLEN UND IMPRESSUM



▲ Dirk Miklikowski, Geschäftsführer.

VORWORT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Jahre 2022 und 2023 werden als besonders ereignisreich in Erinnerung bleiben, geprägt von zahlreichen Herausforderungen. Zu Beginn des Jahres 2022 waren die Aktivitäten der Allbau-Gruppe besonders stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst. In dieser Zeit haben wir zahlreiche Maßnahmen zum persönlichen Schutz von Kunden und Mitarbeitern entwickelt und umgesetzt.

Der Ausbruch des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 löste nicht nur eine menschliche Tragödie aus, sondern es wurden sowohl eine Energiekrise mit erheblichen Preisanstiegen bei fossilen Energieträgern wie Öl und Gas in Gang gesetzt als auch ein Völkerrechtliches auf den Kopf stellen der Welt ausgelöst. Eine der Folgen waren kontinuierliche Baupreiserhöhungen und Engpässe bei der Materialbeschaffung. All dies hatte massive Folgen auch für unsere unternehmerische Tätigkeit, da die verschlechterten Rahmenbedingungen auch bei Inanspruchnahme von Förderung investitionsschädlich sind.

Auch wenn dies unter den gegebenen Rahmenbedingungen in 2022 und 2023 für uns ein Kraftakt war, ist es uns als kommunalem Wohnungsunternehmen mit dem größten Portfolio an Mietwohnungen im Essener Markt dennoch gelungen, durch unsere Prozesse, Investitionen, Dienstleistungen sowie hochqualifizierten Mitarbeiter einen wichtigen Beitrag für die Transformation in eine nachhaltigere Welt zu leisten.

Wir setzen uns das Ziel, diesen Weg auch in den kommenden Jahren fortzusetzen, aber die Voraussetzungen dafür haben sich aktuell deutlich verschlechtert. Über einen im Unternehmen entwickelten Klimaschutzpfad haben wir den technischen und wirtschaftlichen Weg zur Erreichung der Klimaneutralität dargelegt und dabei sehr deutlich gemacht, dass hier unfassbar hohe Hürden zu nehmen sind. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen stehen Wohnungsunternehmen vor einer wirtschaftlich und vor allem finanziell nicht lösbaren Aufgabe. Auf der anderen Seite drohen gesellschaftlich soziale Verwerfungen mit Blick auf die Bezahlbarkeit von Mieten nach klimagerechtem Umbau der Gebäude. Nur wenn hierzu durch Politik und nationale sowie europäische Stellschrauben gute Rahmenbedingungen geschaffen werden, können die Ziele erreicht werden.

Trotz dieser Herausforderungen freuen wir uns, Ihnen den fünften Allbau-CSR-Bericht präsentieren zu können. Dieser beleuchtet Maßnahmen und Projekte aus den Jahren 2022/2023 sowie unsere Unternehmensstrategie – 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 für unsere nachfolgenden Generationen einsetzen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen



Ihr Dirk Miklikowski
Geschäftsführer

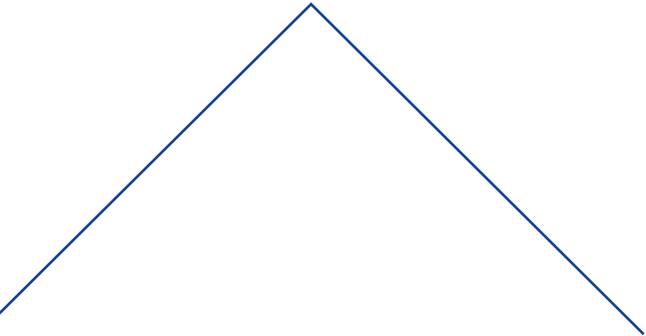
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

01

UNTERNEHMENS FÜHRUNG







UNTERNEHMENSFÜHRUNG

DER ALLBAU – MEIN ZUHAUSE IN ESSEN

Seit 1919 bietet der Allbau (früher: Allgemeiner Bauverein Essen) die größte Auswahl an Mietwohnungen in Essen und ist ein erfahrener sowie kompetenter Bauträger. In den fast 18.000 Wohnungen zwischen Kettwig und Karnap, Freisenbruch und Frintrop sind über 40.000 Menschen zu Hause. Ob Alleinstehende oder Paare, Senioren, Auszubildende oder Studierende, Menschen mit Migrationshintergrund, große oder kleine Familien – beim Allbau kann jeder ein Zuhause nach seinem Geschmack finden.

Die Kernbotschaft der Allbau-Unternehmensstrategie 2030 lautet: Wohnungen sind nicht nur Wirtschafts-, sondern auch Sozialgut. Wichtige Eckpfeiler unserer Arbeit sind eine konsequente Kunden- und Serviceorientierung sowie die Optimierung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands, der Stadtteile und der Quartiere zur Minimierung von Leerstand und Fluktuation. Dies geschieht im Rahmen einer ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung. Mit der Unternehmensstrategie 2030 hat der Allbau, seit November 2007 unter der Leitung von Dirk Miklikowski, einen Leitfaden entwickelt, mit dessen Umsetzung wir die optimale Balance finden wollen zwischen dem 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, einschließlich Abriss und Neubau, sind dabei gleichberechtigte Handlungsfelder. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, Wohn- und Lebensqualität zu verbessern, neue Kundengruppen zu erreichen, technisch intakten sowie preiswerten Wohnraum für Bürger mit knappem Einkommen zu erhalten und den Immobilienmarkt durch nachhaltige Bereinigung von nachfrageschwachem Wohnraum zu stärken. Durch die explodierenden Baukosten und massiv gestiegenen Bauzinsen in den letzten Jahren waren Neubau oder Modernisierung teilweise nur noch möglich, wenn die öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW in Anspruch genommen werden konnte. Wir führen regelmäßig intensive Gespräche und konnten 2023 zum zweiten Mal in ein besonderes Förderprogramm des Landes NRW aufgenommen werden. Damit sind wir landesweit einer der wichtigsten Partner der Wohnraumförderung.

Über 30 Mio. EUR investiert der Allbau jedes Jahr in den vorhandenen Wohnungsbestand, widmet sich dem Klima-, Arten- und Umweltschutz im Rahmen seines „Klimaschutzpfades“ und schafft so ein Zuhause in Essen, das den Ansprüchen von morgen gerecht wird. Die inhaltliche Leistungsfähigkeit dokumentiert der Allbau über Stadtumbauprojekte, umfassenden Neubau, Flächenentwicklungen, Beteiligung an ökologischen Kooperationsprojekten sowie über Kita-Sanierungen und -Neueinrichtungen. So wurden bis Ende 2023 durch den Allbau Plätze für rund 2.300 Kinder fertiggestellt, sind im Bau oder in konkreter Planung. Der Allbau trägt zusätzlich heute und in Zukunft gemeinsam mit anderen Bündnispartnern durch Sozialmanagementprojekte einen wichtigen Beitrag zur Steuerung von Zuwanderung und Integration bei – für verständnisvolle Nachbarschaften, gegen soziale Verwahrlosung und für mehr Lebensqualität. Die Förderung von Kunst, Kultur, Sport und sozialen Projekten im Stadtgebiet ist ebenfalls Teil dieser Bemühungen, da sie wesentliche Determinanten für lebenswertes und zufriedenes urbanes Wohnen sind.

Der Allbau integriert die Ziele der Gesellschafterin Stadt Essen in sein unternehmerisches Handeln 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 Konzerns 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



AllbauHaus - Zentrale in der Kastanienallee. ▲

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

PERSONALMANAGEMENT

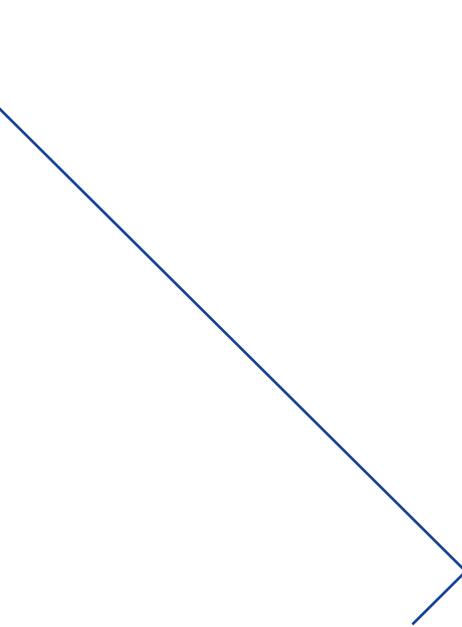
Nie waren die Herausforderungen für den Arbeitgeber anspruchsvoller als heute – und die Tendenz ist steigend.

Der Wandel vom Arbeitgeber- zum Arbeitnehmermarkt, der Wertewandel, gestiegene Kunden- und Qualitätsanforderungen, die Rechtsprechung, der Einsatz neuer, komplexer Technologien, neue Organisationsformen und die Tarifpolitik stellen anspruchsvolle Anforderungen an uns. Hinzu kam die länger anhaltende Corona-Situation, die uns auch in den Jahren 2022/2023 noch Arbeit und Leben erschwerte.

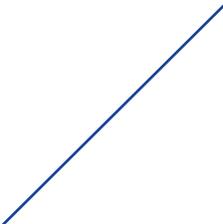
Kern unserer Personalstrategie für die letzten beiden Jahre war die weitere Steigerung unserer Arbeitgeberattraktivität und die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit unserer Belegschaft – eine Herkulesaufgabe, gerade in diesen schwierigen Zeiten. Die Herausforderungen waren sowohl strategischer als auch operativer Natur und wir sind stolz, diese trotz der schwierigen Rahmenbedingungen gemeinsam mit unseren Mitarbeitern gemeistert zu haben.

Unsere Personalpolitik setzt vor diesem Hintergrund insbesondere auf folgende Maßnahmen: Führungskräfte unseres Unternehmens haben die Aufgabe, Mitarbeiter dazu zu motivieren, die an sie formulierten Ziele termingerecht und in hoher Qualität zu erreichen. Ein respekt- und vertrauensvoller Umgang ist dabei selbstverständlich. Die Übertragung von Verantwortung an die Mitarbeiter sowie die zielgerichtete Nutzung und Weiterentwicklung ihrer Potenziale bilden dabei einen wesentlichen Baustein. Wir legen zudem Wert darauf, dass Führung individuell und empathisch gelebt wird. Um die Führungskräfte darin zu stärken, bieten wir maßgeschneiderte Aufbau- und Coaching-Programme an.





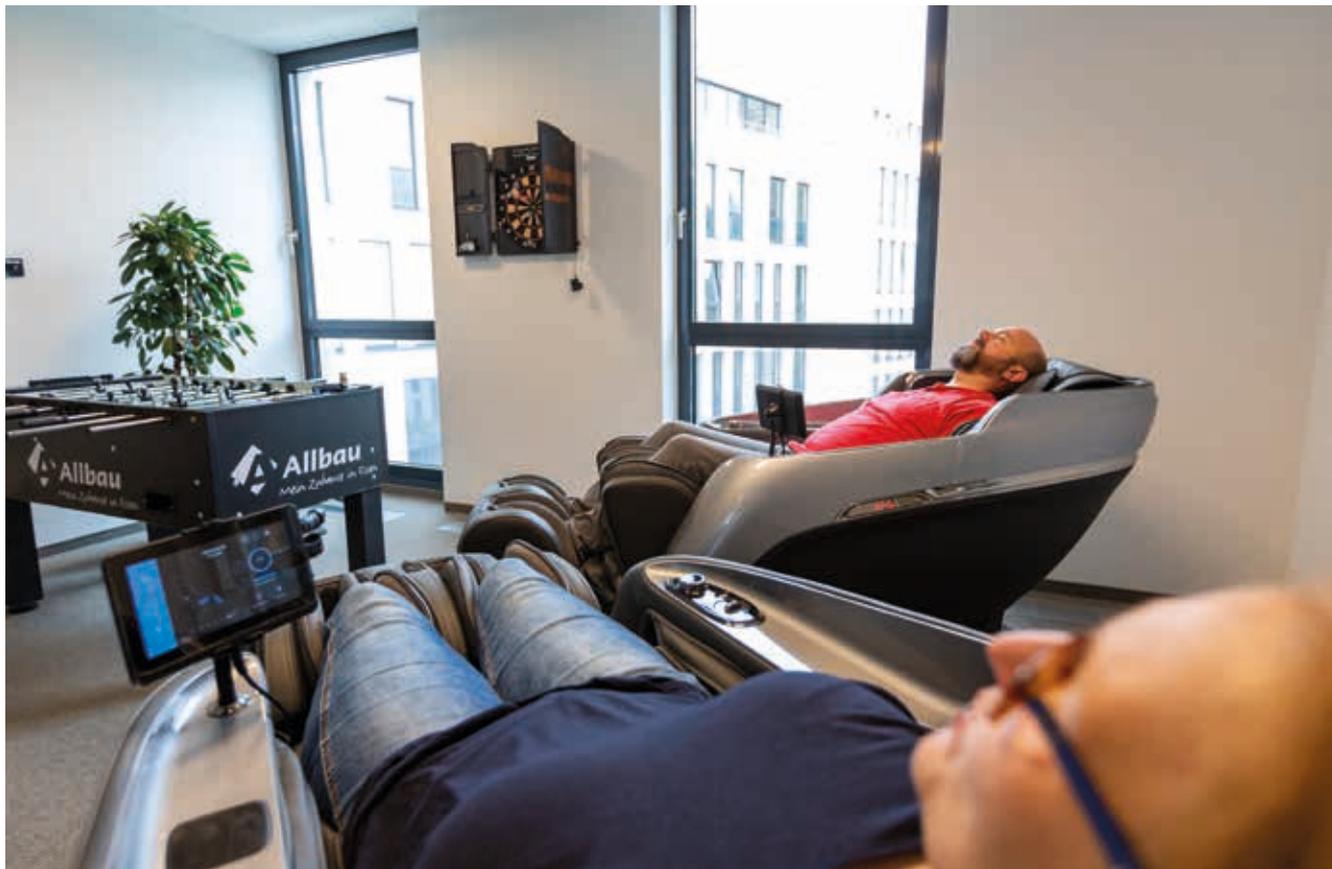
Auch die persönliche und fachliche Entwicklung unserer Mitarbeiter ist uns besonders wichtig. Um ihre Fähigkeiten optimal zu entwickeln und sie für den Erfolg unseres Unternehmens einzusetzen, bieten wir unterschiedlichste Formate an. Neben klassischen Weiterbildungsangeboten und Themenworkshops ermöglichen wir Hospitationen, Projektarbeit und Coachings, führen Assessment- und Development-Center durch, unterstützen Zusatz- oder Aufbaustudien und entwickeln kontinuierlich Bildungskonzepte für alle Altersgruppen und Ebenen. Unser Ziel ist es, einen nachhaltigen Pool von Potenzialträgern aus den eigenen Reihen aufzubauen.



Seit einiger Zeit widmen wir uns darüber hinaus der Förderung und Initialisierung von kollaborativen Arbeitsmethoden. Unsere Absicht ist es, eine strukturierte Form der Zusammenarbeit zu entwickeln, die Kommunikation, Effizienz und kontinuierliches Lernen fördert, um der steigenden Komplexität und Dynamik, insbesondere durch die Digitalisierung, adäquat zu begegnen. Der Bedarf an individueller Arbeitszeitgestaltung zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben oder zur Betreuung von Kindern sowie Pflege von Angehörigen verdient die gleiche Aufmerksamkeit. Auch hier beobachten wir weiterhin einen rasanten Anstieg. Mit einer Vielzahl flexibler Arbeitszeitmodelle und der Möglichkeit, aus dem Homeoffice zu arbeiten – wobei wir auch die digitalen Rahmenbedingungen weiter verbessert haben – unterstützen wir unsere Mitarbeiter dabei, ihr berufliches, privates und familiäres Engagement in Einklang zu bringen. Derzeit bieten wir rund 30 verschiedene Arbeitszeitmodelle an und etwa 17 Prozent unserer Belegschaft arbeiten in Teilzeit.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist unser Gesundheitsmanagement, das einen aktiven und einen präventiven Ansatz verfolgt. Neben der Finanzierung und Bezuschussung von Leistungen im Gesundheitsbereich bieten wir ein abwechslungsreiches Programm – auch im Rahmen von Betriebssport – zur Vorbeugung von Krankheiten am Arbeitsplatz, zur Verbesserung des Wohlbefindens und zur Stärkung der Gesundheitspotenziale. Langjähriger Kooperationspartner ist die BUK, ein Anbieter, der zu allen Fragestellungen rund um die Themen Elternschaft, Kinderbetreuung, Pflege, Vorsorge und beruflichen wie privaten Belastungssituationen berät. Ergänzend gibt es eine betriebliche Beratungsstelle für Fragen zu Suchtprävention und -intervention. Unser betriebliches Gesundheits- und Eingliederungsmanagement, die betriebsärztliche Betreuung sowie Grippe- und Corona-Schutzimpfungen runden unser Gesundheitsangebot ab. ♦

Tragen zur Gesundheit bei: neue Massagesessel in der Allbau Zentrale. ▼



02

VERANTWORTUNGS BEWUSSTES HANDELN





ATTRAKTIVE STADTTEILE & GUTE NACHBARSCHAFTEN

Mit unserer Unternehmensstrategie 2030 haben wir einen Leitfaden entwickelt, der die optimale Balance zwischen dem Ausbau unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, nachhaltiger, ganzheitlicher Stadt- und Stadtteilentwicklung sowie dem Engagement für den sozialen Ausgleich in unseren Wohnquartieren als Ziele definiert.

Das Leben unter den Allbau-Dächern ist bunt und vielfältig – kein Wunder bei über 40.000 Mietern aus mehr als 140 Nationen. Rund 150 Allbau-Mitarbeiter kümmern sich um ihre Interessen und Bedürfnisse – sie bieten ihnen ein breites Spektrum an Dienstleistungen rund ums Wohnen. Als erstes Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet integrierten wir 1999 einen Fachbereich Sozialmanagement in das Immobilienbewirtschaftungsgeschäft. Heute haben unsere ausgebildeten Fachkräfte des Sozialmanagements ein offenes Ohr für die Probleme von Jung und Alt.

Oft handelt es sich um einzelne Mieter, die aus verschiedenen Gründen unseren Hausmeistern, den Nachbarn oder Handwerkern aufgrund von schlechtem körperlichem, geistigem und vor allem auch Wohnungszustand auffallen. Hier reicht es häufig nicht, Briefe zu schreiben und auf Bestimmungen hinzuweisen. Um einen persönlichen Kontakt herzustellen und die Situation zu analysieren, schaltet sich das Sozialmanagement mit einer **Einzelfallbegleitung** ein. Ziel ist es, durch geeignete unterstützende Maßnahmen den Wohnraum zu erhalten und die negative Wohnsituation schrittweise nachhaltig zu verbessern. Oft werden in diesem Zusammenhang die vorhandenen Netzwerke zu Betreuungsdiensten und Fachämtern genutzt. Die unterstützenden Maßnahmen basieren auf der freiwilligen Kooperation der Betroffenen, die über eine Vertrauensbasis gewonnen werden kann. Sind erst einmal Hilfemaßnahmen über soziale Träger oder Betreuer eingeleitet, verbessert sich die Situation meist relativ schnell. So können etwa Mietschulden abgebaut werden und körperliche Zustände verbessern sich durch überwachte Ernährung, begleitete Arztbesuche oder der Feststellung von Pflegegraden. Auch Verwahrlosungszustände von Wohnungen werden abgebaut und damit wieder menschenwürdige Lebensumstände möglich gemacht. Demzufolge wird die Wohnungsverwaltung entlastet und auch Nachbarschaften beruhigt.

Ein Schwerpunkt der Arbeit unserer Sozialmanager ist die Entwicklung, Organisation und Umsetzung von **Gruppenangeboten**. Hierfür haben sie unter anderem feste Treffpunkte für unsere Mieter eingerichtet und koordinieren kostenlose Gemeinschaftsräume.

Ziel der dortigen Aktivitäten ist es, Nachbarschaften zu stärken, die Lebenssituation der Bewohner – auch durch Koordination externer Beratung – zu verbessern, ihre Identifikation mit dem Quartier beziehungsweise Stadtteil zu erhöhen, ehrenamtliches Engagement zu fördern und interkulturelle Wohnkonflikte zu mindern oder gar zu lösen. Dabei steht vor allem die Kommunikation im Mittelpunkt. Denn Integration, Respekt gegenüber den Nachbarn und gegenseitiges Verständnis sind nur dort möglich, wo auch miteinander gesprochen wird.

Aus diesem Grund haben wir das Projekt **NachbarschaftPlus** ins Leben gerufen. Es ist ein auf Dauer angelegtes Projekt des Allbau-Sozialmanagements, 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 Begegnungen geschaffen werden. Jede Mietpartei soll sich beim Allbau wohlfühlen. Das beginnt schon bei der Wohnungsübergabe: **Die Hausmeister** 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 Nachbarn vor. Damit wollen wir Anonymität in unseren Quartieren vorbeugen. Unsere Sprachmittlerin unterstützt nicht nur bei sprachlichen Barrieren, sondern auch bei dem guten Zusammenleben in der Nachbarschaft mit eigenen integrativen Gruppenangeboten, Hausbesuchen und der Bearbeitung von Ämter- und Behördenangelegenheiten. ♦

Möglichkeiten zum Austausch
fördern eine gute Nachbarschaft. ▼



VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

KOOPERATIVE STADTTEILARBEIT FÜR EINE FUNKTIONIERENDE NACHBARSCHAFT

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 Themen. Diese lassen sich nicht nur durch komplexe, stadtteilübergreifende Konzepte lösen. Um Nachbarschaften langfristig zu stabilisieren, ist kontinuierliche Arbeit vor Ort nötig. Von daher wirken wir als Allbau und natürlich vor allem unsere Sozialmanager an vielen Stellen an einer leistungsfähigen, integrierten Stadtteilpolitik mit. Es geht darum, verschiedene Akteure zusammenzubringen: die Schwestergesellschaften des Konzerns Stadt Essen, Vertreter aus Politik, Verwaltung und von freien Trägern, Ehrenamtliche aus Kirchengemeinden, Selbsthilfe und Vereinen sowie Vertreter aus Wirtschaft und Gemeinwesenarbeit. Der Erfolg liegt in der kooperativen Haltung aller Akteure. Sie nehmen die Anwohner ernst, diskutieren offen die Probleme im Stadtteil, beteiligen die Mieter an den Entwicklungen vor Ort und schaffen Akzeptanz für Veränderung.

▼ Ein gutes MIETEINANDER – die wichtige Aufgabe für unser Sozialmanagement.





Der Stadteiltreff in der Storpstraße 9, Südostviertel. ▲

Ein über Essens Stadtgrenzen hinaus sehr bekanntes Projekt kooperativer Stadtteil- und Quartiersarbeit ist **Storp9** in der Storpstraße 9 im Südostviertel. Es wurde unter anderem schon mit dem nationalen Preis des Bundes „Stadt bauen. Stadt leben.“ für das Engagement von Zivilgesellschaft und privater Initiative ausgezeichnet. Der Allbau hat hier 2005 ein Haus zu einem Stadteiltreff mit Café umgebaut. Wir betreiben es gemeinsam mit der cse ruhr GmbH, der Bürgerinitiative Südostviertel, dem Jugendamt der Stadt Essen, der Jugendhilfe gGmbH, der Franziskanergemeinde Hl. Kreuz, dem Storp9 e.V. und dem Verein für Kinder- und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten Ruhrgebiet e.V. (VKJ). Es ist ein Projekt, das anderen als Vorbild diene: Private Initiativen sowie Träger der öffentlichen und freien Jugendhilfe haben hier 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. In den Jahren 2022/2023 gab es in Storp9 etwa 35 Angebote pro Woche. Sie reichten von Integrationskursen, Sprachkursen, Rechtschreibförderung, Hausaufgabenbetreuung und PC-Beratung über Kreativangebote und das sogenannte Repair-Café bis hin zu Erziehungs-, Wohn- und Rechtsberatung.

Darüber hinaus haben regelmäßige Veranstaltungen wie das Sommerfest oder der Nikolausmarkt und Aktionstage wie „Hallo Nachbar“ sowie die Pflanzaktion „Der grüne Daumen“ auf dem direkt angrenzenden Storpplatz längst Tradition. Diese Events waren trotz der Corona-Pandemie auch in 2022 und 2023 für die Bürger des Südostviertels jedes Jahr besondere Highlights zur Begegnung.



▲ Stadteibüro BlickPunkt 101 in Altendorf.

Ein integriertes Handlungskonzept für den Bereich Altendorf/Nord-Bochold realisiert auch das Stadteibüro **BlickPunkt 101** in der Haus-Berge-Straße. Es steht für die Belange aller Bürger zur Verfügung und ist somit eine zentrale Anlaufstelle. Übergeordnetes Ziel der dortigen Stadteiarbeit ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Menschen und die damit einhergehende Verbesserung des Images. Kooperationspartner sind neben dem Allbau das Diakoniewerk Essen und die Stadt Essen. Zentrale Aufgaben, um die gesteckten Ziele zu erreichen, sehen die Initiatoren in der Stärkung des Dialogs der Menschen, im bürgerschaftlichen Engagement und in der Bürgerbeteiligung. Es wurden schon immer konkrete Ziele beziehungsweise Aufgaben realisiert. Beispiele sind Aktivitäten im Arbeitsfeld Stadtumbau und -entwicklung, die Organisation und Koordination von Beratungs- und Gruppenangeboten, Themenschwerpunkte der sozialen Dienste, spezifische Stadteilaktivitäten, 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 dem Charakter eines Familienzentrums in einer Allbau-Immobilie hat seit 2013 das Angebot für Familien im Stadteil verbessert. Betreuungsangebote wie eine Tagesmüttergruppe und ambulante Angebote für Kinder sind an das Stadteibüro angebunden. Für die Jahre 2024/2025 ist eine umfassende Modernisierung des Quartiers durch Allbau geplant, bei der zahlreiche Wohnungen einen barrierefreien Zugang erhalten sollen. Diesen Prozess wird das Allbau-Sozialmanagement durch Mietersprechstunden und Aktionen für Groß und Klein begleiten.

Auch im Isinger Feld in Leithe im Essener Osten wird kooperative Stadtteilbeziehungswise Nachbarschaftsarbeit großgeschrieben. In zentraler Lage direkt am Isingplatz gibt es einen sogenannten AllbauPunkt. Für Mieteranliegen aller Art sind hier regelmäßig Allbau-Mitarbeiter anzutreffen sowie die für den dortigen Allbau-Bestand im sogenannten **MeistersingerPark** verantwortlichen Hausmeister der Allbau-Tochtergesellschaft ImmobilienService Essen GmbH (ISE). Vor allem aber sind die Gemeinschaftsräume des AllbauPunktes für die gesamte Nachbarschaft eine Bereicherung. Sie dienen dem Austausch und können für viele Aktivitäten kostenlos genutzt werden. So trafen sich in 2022/2023 zum Beispiel mehrere Seniorengruppen in den barrierefreien Räumlichkeiten.

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. Gut angenommen wird der Einkaufsfahrdienst für Senioren, der vom AllbauPunkt startet und in den nächsten Jahren noch ausgebaut werden soll. 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 gesundheitlichen Ernstfall versorgt sind – und das in ihrem Lieblingsstadtteil. Der Allbau veranstaltete auch in den Jahren 2022/2023 mit seinen zahlreichen Kooperationspartnern wieder viele gut besuchte, nachhaltige Veranstaltungen, die für eine Belebung des Isingplatzes sorgten und gute Nachbarschaften förderten. ♦

Bingo-Nachmittag im AllbauPunkt am Isingplatz. ▼





VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

NACHBARSCHAFT GEMEINSAM NEU ERLEBEN

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

So hat der Allbau in den Jahren 2022/2023 sechs weitere **offene Bücherschränke** in seinem Bestand aufgestellt. Bücherwürmer finden sie nun auch in der Cremers Heide (Karnap), in den Gerscheder Weiden (Gerschede), auf der Margarethenhöhe, an der Hölderlinstraße 2 (Holsterhausen), auf der Dilldorfer Höhe (Kupferdreh) und auf dem Spielplatz in der Hohendahlstraße (Altenessen). Der Allbau verfolgt mit den nun elf Bücherschränken drei Ziele: 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. Besonders ist auch die integrierte Sitzbank an den Bücherschränken. Das Konzept ist denkbar einfach: Wer ein interessantes Buch entdeckt, darf es mitnehmen. Umgekehrt wäre es schön, wenn Nutzer ein ausgelesenes Buch für andere Leser hineinstellten. 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 dort gerne getauscht werden.

Viele Bücher in den Bücherschränken stammten auch in 2022/2023 von der katholischen öffentlichen Bücherei (KöB) Stoppenberg und von Allbau-Mitarbeitern. Gepflegt wurden die Schränke von unserer Partnerin NEUE ARBEIT der Diakonie. Sie fördert Menschen bei der Integration in den Arbeitsmarkt. Die Mitarbeiter sortieren alle zwei Wochen die Bücher und stellen „neue“ alte zur Verfügung. Das neue Lesefutter wird an die jeweiligen Bücherpaten geliefert, die die Aufgabe ehrenamtlich übernommen haben. Die Standorte unserer Kinderbücherschränke sind ganz bewusst gewählt: Kriterium war, dass es in der Nachbarschaft bereits Mietergruppen mit Ehrenamtlichen gibt, die sich um die Schränke kümmern können. Und das Konzept zeigt Erfolg: Alle elf Bücherschränke sind längst echte Treffpunkte in den Quartieren geworden.



▲ Das AllbauCaféMobil.

Auch Sport verbindet Menschen und fördert die Kommunikation. Deshalb hat der Allbau 2019 das Projekt „**Fit im Quartier**“ ins Leben gerufen. Damit ermöglichen wir Mietern, kostenlos an Sportkursen in unmittelbarer Nachbarschaft teilzunehmen. Hier kooperierten wir 2022/2023 – so es Corona zuließ – mit Sportvereinen in Quartiersnähe, darunter DJK Winfried Huttrop, ESG 99/06, FC Stoppenberg, Essener Judo-Club 1950 e.V., MSV Essen-Steele 2011, Spvgg. Steele, RuWa Dellwig 1925, SGS Essen, SG Tura Altendorf, Spvgg. Schonbeck, TuS 84/10 und TVG Holsterhausen. Unsere Mieter haben viele Angebote, die wir jedes Jahr erneut auf den Prüfstand stellen, trotz der Pandemie sehr gut angenommen.

Seit 2019 zog in vielen Allbau-Innenhöfen im Sommer das pralle Leben ein: Von März bis Oktober machte das **AllbauCaféMobil**, ein alter französischer Marktwagen von 1982, in zahlreichen Quartieren Halt. Bei schönem Wetter konnten sich auch in 2022/2023 unsere Mieter mit ihren Nachbarn von Montag bis Freitag vor dem CaféMobil auf einen Plausch treffen – ganz gemütlich mit Getränken und Snacks versorgt. Das Projekt nannte sich „Allbau à la Route“. Auch hier kooperierten wir mit der NEUE ARBEIT der Diakonie. ♦

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

HÜHNER UND SCHAFE ALS TEILZEIT-MIETER

Am Anfang war es nur ein ungewöhnliches Experiment: Im Quartier „Schwanenbusch“ in Essen-Huttrop lebten im Sommer 2020 vier Hühner – mietfrei, meist unter freiem Himmel und ganz zur Zufriedenheit der rund 550 Nachbarn. Neue Zuhause für die Hühner kamen in 2021 dazu und auch dort wurden sehr schnell sogenannte Hühner-Paten gefunden.

Aufgrund der Beliebtheit bei den Mietern wurde das Hühner-Projekt in den Jahren 2022 und 2023 weitergeführt. Die gefiederten Zweibeiner brachten den Anwohnern sichtlich viel Freude und schafften Zusammenkünfte von Nachbarn unterschiedlichster Herkunft und Alter in den AllbauQuartieren. Kinder lernten das Leben mit Tieren und ihre artgerechte Haltung kennen und näherten sich dem Thema Ernährung. Den Senioren gaben die Hühner das Gefühl, gebraucht zu werden. Über den für alle Hühner verantwortlichen Landwirt Nikolas Weber vom Oberschuirshof in Kettwig und die Initiative „Pottrabauken“, die gemeinsam das Projekt betreuen, werden den Anwohnern die Themen Nachhaltigkeit, Ernährung und Zusammenleben näher gebracht.

Der Erfolg des Hühner-Projektes führte in den Jahren 2022 und 2023 zu einer „Weiterentwicklung“ unserer Nachbarschaftsinitiative: Nun fanden auch Schafe – ein Muttertier und sein Lämmchen – in zwei unterschiedlichen Quartieren bei uns ein zeitlich begrenztes Zuhause. Auch hier fanden sich schnell Paten-Familien, welche die Tiere versorgten und pflegten. Selbst NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach überzeugte sich vor Ort über dieses ungewöhnliche Projekt im Rahmen einer Modernisierung.

Aufgrund des Erfolgs sind Fortsetzungen auch in 2024 geplant. ♦



Tierpatenschaften: Glückliche Schafe im Schwanenbusch. ►

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

KULTUR, SPIEL UND BEWEGUNG

Auch in 2022/2023 brauchten unsere Mieter nicht auf Kultur, Spiel, Bewegung und geselliges Beisammensein zu verzichten. Insgesamt organisierten wir fast 100 Veranstaltungen, darunter Sommer- und Mieterfeste in den unterschiedlichsten Quartieren – teilweise in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Kooperationspartnern.

Beim sogenannten „**SommerZauber**“ beispielsweise rollte der Allbau in den Sommerferien den Mietern in 2022 und 2023 jeweils an acht Standorten den blauen Teppich aus: Im heimischen Innenhof erlebten sie ein kurzweiliges Unterhaltungsprogramm (beispielsweise mit Sänger Heiko Fänger, Sänger und Gitarrist Markus Gahlen sowie Sänger und Entertainer Daniel Gardenier) – und das bei leckerem Essen und kühlen Getränken.

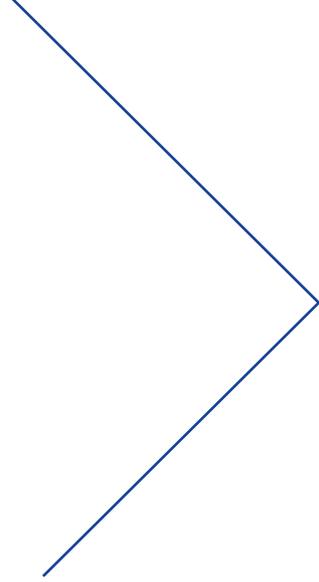
Auch die **Hüpfburg-Tage** in den Quartieren Nothofsbusch und Hangetal, **Bewegungsprojekte** für die Quartierskinder aus Mitteln des Fördertopfes „Aufholen nach Corona“ oder einige **Ferienprojektwochen** in Kooperation mit dem Jugendamt der Stadt Essen, der AWO oder der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet (BSWR) sorgten für wichtige Abwechslung in den Quartieren.

Das überwiegend positive Feedback auf unsere vielen Aktivitäten und Veranstaltungen zeigt, dass NachbarschaftPlus und gerade die Vielfalt der selbst organisierten Veranstaltungen den Nerv der Mieter trifft. ♦



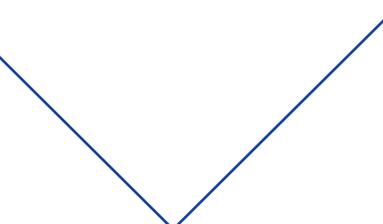
PART COMES FIRST

HOW DON'T CARE



VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

ALLEIN GEHT ES NICHT – WIR SETZEN AUF KOOPERATIONEN



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

Denn das Nebeneinander öffentlicher, gemeinnütziger und privater Träger sowie die Einbindung öffentlicher Träger 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 Träger ganz unterschiedliche Kernkompetenzen und verfolgen verschiedenste Inhalte, Methoden und Arbeitsformen. Mit folgenden sozialen Trägern arbeitet der Allbau zusammen – teilweise mit langfristigen Kooperationsvereinbarungen: AWO (Julius-Leber-Haus, Jugendhilfenetzwerk Nord, Jugendwerk der AWO, Lotte-Lemke-Haus), csr ruhr GmbH, 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, GSE, cse, ev. Kirchengemeinde Kray und Diakoniewerk Essen sowie mit privaten Initiativen aus Gemeinden und Bürgervereinen.

Wie wertvoll Kooperationen sein können, zeigte sich nach Beginn des Ukraine-Kriegs mit darauffolgender steigender Inflation. Zukunftsängste sorgten auch bei unseren Mietern für eine deutliche Verunsicherung. Deshalb wiesen wir die Mieter über Sprechstunden, Aushänge, den Onlineauftritt und die Mieterzeitung regelmäßig darauf hin, sich zu melden, wenn sie mit ihrem Einkommen nicht mehr zurechtkommen. Gerade das Thema Wohngeld verunsicherte die Mieter, da vielen nicht bekannt war, ob sie einen Anspruch auf den Bezug haben und wie das beispielsweise mit der Grundsicherung oder Pflegeleistungen zusammenpasst. Deshalb organisierte der Allbau in 2022/2023 zahlreiche Wohngeld-Sprechstunden mit der Essener Caritas (cse). Die neuen Beratungen trafen den Nerv der Zeit, denn sie waren kostenlos und eine vorherige umständliche Anmeldung nicht notwendig.

Auch überregional arbeiten wir in Kooperationen, beispielsweise 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), DWG Dorstener Wohnungsgesellschaft (Dorsten), DOGEWO21 (Dortmund), Gebag (Duisburg), GGW (Gelsenkirchen), GWG (Gladbeck), ha.ge.we (Hagen), HGB (Hamm), HGW (Herne), neuma (Marl), SWB (Mülheim a. d. Ruhr), VBW Bauen und Wohnen (Bochum), SGW (Witten), UKBS (Unna) und Allbau.

Ziel der Eigentümer von insgesamt rund 96.000 Wohnungen ist es, sich zum Wohle des Ruhrgebietes – auch im Rahmen von ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit – enger auszutauschen, gegenseitig voneinander zu profitieren und kooperativ zu handeln. Mit dieser Ausrichtung grenzt WIR sich deutlich von der privatwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft ab. ♦

▼ Vertreter von WIR Wohnen im Revier.





▲ Moderne Unterflurcontainer in der Hölderlinstraße.

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

ZUFRIEDENE MIETER DANK GUTEM KUNDENSERVICE

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

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 im Rahmen seines Abfallmanagements 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 Hausmeister mit den Mietern. Sie sprechen das „Wie und Warum der Mülltrennung“ und die Rolle jedes Einzelnen beim Müllmanagement an. Besonders erfreulich mit spürbaren Verbesserungen im Nachgang waren in den Jahren 2022 und 2023 neu entwickelte Projekte zum Müllmanagement in unseren Quartieren Hangetal und Nothofsbusch.

Ein Pilotprojekt wurde im Essener Südviertel realisiert: Hier steht seit Juni 2023 die erste Anlage dieser Art für Hausmüll in Essen – und das auf einem Grundstück der Allbau GmbH. Sauber, platzsparend und barrierefrei – der sogenannte **Unterflur-Müllcontainer** an unserem großen, barrierearmen Mehrgenerationen-Wohnhaus in der Hölderlinstraße 2 bietet für die Bewohner wie auch für das Stadtbild jede Menge Vorteile. In Zusammenarbeit mit den Entsorgungsbetrieben Essen GmbH (EBE) ist es beispielsweise durch die geringe Einwurfhöhe auch körperlich eingeschränkten Menschen oder Kindern möglich, ihren Abfall problemlos in den Unterflur-Containern zu entsorgen.

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 Organisation der Öffnungszeiten liegt beim Hausmeister. Die Bewohner können ihren Sperrmüll einfach hineinstellen, das Tor schließen und müssen sich um nichts weiter kümmern. Den Rest erledigen die Hausmeister. Ist eine Garage voll, informieren sie die EBE, 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, Ehrenamt Agentur Essen e. V. und der EBE organisiert wird. Unter der Federführung der ISE-Hausmeister und des Allbau-Sozialmanagements beteiligten sich in 2022 und 2023 wieder 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 fast 50 Müllsäcke.

Eine weitere durch den Allbau regelmäßig unterstützte Initiative ist „**Altendorfs Bürger engagieren sich**“ von Johannes Hüttemann. Seit 2012 sammelt der Altendorfer Pensionär jeden Samstag mit rund 40 Ehrenamtlichen – ausgerüstet mit „Hacken-Porsche“ und Greifzange – den Müll an Straßen, Wegen und Pflanz-ecken im Areal um den Niederfeldsee, am Spielplatz am Jahnplatz, im Krupp-Park, am Berthold-Beitz-Boulevard und auf dem Bahntrassenradweg RS1 auf. Trotz Corona war auch 2022/2023 diese Initiative wieder sehr erfolgreich und verbesserte das Erscheinungsbild rund um unsere Quartiere entscheidend.

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 etwa Energiesparberatung, Vermittlung von Winterdiensten, Reparaturservice, Umzugs- und Handwerkerservice, IT-Service, Treppenhaus-reinigung, Hausnotruf, Raumgestaltung, Schlüsseldepot, Einkaufshilfen oder Seniorenberatung sind nicht immer kostenlos, können aber über Kooperations-partner zu günstigen Konditionen angeboten werden.

Ein Ende der Allbau-Serviceoffensive ist nicht in Sicht. Aus den Anregungen täglicher Kundengespräche wird die Allbau-Gruppe in Zukunft immer wieder neue Angebote entwickeln.



◀ Johannes Hüttemann hat die Initiative „Altendorfs Bürger engagieren sich“ ins Leben gerufen.



VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

DIGITALISIERUNG IST DAS GEBOT DER STUNDE

Da die Digitalisierung die Bedürfnisse und Erwartungshaltung der Menschen ändert, spielen die Themen „Smart Home“ und „Smart Living“ eine zunehmend wichtigere Rolle. Auch wir als Marktführer in Essen möchten und müssen die Chancen von smarter Kundenkommunikation und digitalen Geschäftsprozessen nutzen und haben seit 2022 unsere „digitale Landkarte“ erweitert.

Mit ihr automatisieren und digitalisieren wir Arbeitsprozesse, um Mitarbeitern, Hausmeistern und Dienstleistern Freiräume für mehr Individualität und Kreativität schaffen zu können. So können wir vor allem den Service für unsere Kunden 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 Kunden wesentlich für eine nachhaltig stabile Partnerschaft und Bindung an unser Unternehmen ist.

Der Allbau ist online rund um die Uhr zu erreichen. Digitaler Anlaufpunkt für unsere Mieter ist unsere Website [allbau.de](https://www.allbau.de), die wir in 2022 erneuerten: Hier finden alle Interessierten etliche Service-Leistungen und Informationen rund um das Thema Wohnen auf einen Blick. Darüber hinaus sind wir auch auf **Facebook** und **Instagram** jeweils mit einem eigenen Account vertreten, auf dem wir einen Einblick „hinter die Kulissen“ geben und unter anderem über Neuigkeiten aus den Quartieren berichten.

Seit April 2018 stellen wir unseren Kunden mit „**MeinAllbau**“ ein Portal und eine App zur Verfügung, die wir regelmäßig auf den Prüfstand stellen. Die Vorteile: Die Kunden 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.



▲ *MeinAllbau als wichtiges Kommunikationsinstrument mit den Mietern.*

Dokumente wie Mietvertrag oder Betriebskostenabrechnung können sie online einsehen. Diese und andere Dokumente wie beispielsweise Mietbescheinigungen oder Einzugsermächtigungen stehen den Mietern jederzeit zum Download zur Verfügung. Für die Änderung von Bankverbindung oder Telefonnummer müssen unsere Kunden nicht in der Allbau-Hauptverwaltung an der Kastanienallee erscheinen – sie können dies gemütlich von Zuhause aus oder unterwegs tun. Liegen neue Mitteilungen oder Dokumente für die Mietpartei vor, kann diese 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 Mitarbeiter zufriedener.

Trotz App und Portal werden aktuell aber noch rund 70 Prozent unserer Mieteranfragen klassisch per Papier oder E-Mail an uns gerichtet. Darauf haben wir ebenfalls im Rahmen eines Digitalisierungsprojektes reagiert und haben unsere Verfahren entsprechend umgestellt. Mittels einer KI-Lösung, die für die **Postverarbeitung** der Wohnungswirtschaft optimiert ist, werden die Schriftstücke und E-Mails inhaltlich ausgelesen und klassifiziert. Scanner digitalisieren die Briefe, die KI-Anwendung erfasst und katalogisiert die Anliegen der Mieter für unsere Mitarbeiter, die auf diesem Wege eine fundierte Entscheidung treffen können, wie die nächsten Handlungsschritte aussehen.

Ähnliche digitale Entwicklungen werden wir weiter forcieren und nutzen, damit unsere Mitarbeiter zukünftig von einem neuen Mietercockpit mit einem idealen „360°-Blick“ über alle Mieteranliegen profitieren können. ♦

WOHNRAUM MIT VERSORGUNGSSICHERHEIT

Essen ist eine wachsende Stadt. 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 Kunden und die stetige Qualitätsverbesserung unserer Leistungen und Produkte bestimmen unser Handeln!“

Dies gilt auch für unsere älteren Mieter: Ob Wohnungstausch, Anpassung der Wohnung durch Umbau, Umzugshilfe, spezielle Services für Senioren – unsere **Seniorenbeauftragte** weiß genau, was unseren älteren Mietern auf dem Herzen liegt. Wenn sie selbst nicht weiterhelfen kann, vermittelt sie den richtigen Kontakt. **„Wohnen mit Service“** heißt beispielsweise das Programm, mit dem wir nicht nur Senioren gemeinsam mit Partnerorganisationen ein umsorgtes Wohnen ermöglichen. Ziel ist es, dass Mieter so lange wie möglich in ihrem Zuhause bleiben können. Dafür sorgen zudem haushaltsnahe Dienstleistungen und ambulante Pflege, die wir mit Pflegediensten und anderen Dienstleistern realisieren. Senioren können zum Beispiel in der Hölderlinstraße 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 Menschen ermöglicht, in der vertrauten Umgebung bleiben zu können. Im Vollmerskamp 2 haben wir eine Erdgeschosswohnung zu einem Gemeinschaftsraum mit integrierter Concierge-Loge umgebaut, in welcher Veranstaltungen wie Theaterstücke, Waffelnachmittage, Frühstücke und vieles mehr stattfinden. Außenanlagen und Eingangsbereich wurden in diesem Quartier so umgestaltet, dass sie barrierearm erreichbar sind. Auf Initiative der Mieter haben wir in 2023 ein Hochbeet und einen Wassertank vor Ort gebaut, welche von Paten gerne genutzt werden. Die benachbarte Arbeiterwohlfahrt Essen (AWO) bietet allen Bewohnern der Allbau-Wohnanlage im Vollmerskamp Betreuungs- und Dienstleistungen an. In unseren dortigen rund 400 Wohnungen wird somit die Idee **„Wohnen und Pflege unter einem Dach“** in die Tat umgesetzt.



▲ Concierge-Loge Vollmerskamp.

Als besonderen Service für unsere Senioren organisieren wir in einigen Allbau-Quartieren **kostenfreie Einkaufsfahrten** im Kleinbus, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Allbau und AWO bieten die Einkaufsfahrten gemeinsam an, bei denen wohnortnahe Shoppingzentren – beispielsweise in Leithe, Altendorf und Huttrop – 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 Senioren 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. Diese können Interessenten für 10 EUR im Monat mieten.

Sehr erfreulich entwickeln sich unsere Kooperationen mit verschiedenen Zentren 60plus wie in Bochohd, Innenstadt, Steele und Frohnhausen. Hier möchten wir ehrenamtliches Engagement und die Nachbarschaften durch gemeinsame Aktionen und Erlebnisse fördern. So haben wir im Allbau-Quartier Wickenburgsiedlung im Juni 2023 eine 15 x 4 Meter große **Boule-Fläche** fertiggestellt. Der Allbau, das Zentrum 60+ und der Boule-Pétanque-Club Essen-Stadtgarten e.V. luden zu einem kleinen Aktionstag ein und die Resonanz war sehr erfreulich: Mehr als 60 Mieter kamen und über 30 von ihnen haben sich nun in einer digitalen Gruppe zusammengeschlossen und boulen regelmäßig. Die Boule-Bahn hat sich sehr schnell als Ort der Begegnung und Geselligkeit etabliert – dank des Kooperationspartners Zentrum 60+. Ähnlich erfolgreich sind Aktionen zur **Bewirtschaftung von Grünflächen und Beeten** in unserem Bestand.

Ebenfalls ein voller Erfolg wurde unser **„Seniorenkino“** im Rahmen unseres Sponsorships für das erstmals in Essen in 2023 stattgefundene Snowdance Independent Film Festival. Wir luden Senioren aus unserer Mieterschaft ins Astra-Kino zum Kinofilm „8 Geschwister“ und zu Popcorn ein. Rund 250 Allbau-Mieter folgten der Einladung und wurden vom Festival-Direktor Tom Bohn und Regisseur Christoph Weinert begrüßt. Wir erhielten eine sehr positive Resonanz und konnten so einen Beitrag zu guten Nachbarschaften in unseren Quartieren leisten. ♦



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 ist es Jugendlichen und jungen Erwachsenen nicht möglich, im familiären Umfeld zu wohnen. Um trotzdem die Eigenständigkeit zu ermöglichen, stellt Allbau im Rahmen einer Kooperation mit der Jugendberufshilfe 14 Wohnungen zur Verfügung, in denen dann Jugendliche – betreut von der Jugendberufshilfe – an das selbstständige Wohnen herangeführt werden. Sollte nach einiger Zeit von pädagogischen Fachkräften die Reife festgestellt werden, dass die Jugendlichen sich ohne tieferegreifende Hilfe den Lebensalltag meistern können, bieten wir ihnen die Perspektive, mit uns als Allbau einen Mietvertrag abzuschließen.

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 altersgerechten Veranstaltungen.

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 Wohnungsnahe. Bis Ende 2023 haben wir 23 Kitas für mehr als 1.370 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 im Oktober 2023 auf der Dilldorfer Höhe in Kupferdreh. Sie hat vier Gruppen für 22 U3- und 52 Ü3-Sprösslinge und wird von der Kinderhut gGmbH betrieben.



▲ *Neubau des Kindergartens
auf der Dilldorfer Höhe.*

Weitere rund 400 Plätze sind beispielsweise an der Markscheide in Altendorf, an der Ringstraße in Kettwig, am Hermann-Köster-Weg in Kray und im Mühlenbruch in Stoppenberg 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 Ruhrgebiet e. V. sowie mit verschiedenen sozialen Trägern wie dem Diakoniewerk Essen, SOS Kinderdorf e. V., der Arbeiterwohlfahrt Essen (AWO), dem Deutschen Kinderschutzbund (DKSB), Ev. Kindertagesstätten Verband Essen, Kinderhut gGmbH, der Kinderinitiative Kettwig (KiK) und der Stiftung „Glauben und Lebenshilfe“.

Unsere **Kinderbeauftragte** treibt viele Projekte für Kinder und Jugendliche voran. Dazu gehören 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 Spielplatzpaten, die sich vor Ort um die Spielplätze kümmern.

Unsere Kinderbeauftragte plant, organisiert und unterstützt auch jedes Jahr zwischen **30 und 40 Events für den Nachwuchs**. Nur noch wenige fielen der Corona-Pandemie zum Opfer, die größeren traditionellen Veranstaltungen wie der AllbauKinderweihnachtsmarkt oder der AllbauKinderflohmarkt wurden auch in 2022 und 2023 wieder mit großer Teilnahme durchgeführt. So hatte das bei diversen Events gern gesehene **Allbau-Maskottchen Albert** wieder ordentlich zu tun.



▲ Maskottchen Albert im Einsatz.

In der Pandemie hat der Allbau auch neue Formate entwickelt, die in 2022/2023 starteten. Etwa 20 Kinder im Alter von sechs bis 12 Jahren lernten im Rahmen eines **Outdoor-Programms** auf der Dilldorfer Höhe oder auch im SchwanenbuschQuartier, 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 sportlich bei der Tier-Olympiade – diese

Wochen wurden von der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet (BSWR) aus Oberhausen vorbereitet und waren am Ende ein gelungener Ferienspaß mit großem Lerneffekt.

Schnitzeljagd, Selfie-Rallye, Fototouren durch den Stadtteil: Das und noch viel mehr ließ auch 2022 und 2023 bei den Kindern am Ende der Sommerferien keine Langeweile aufkommen. Eine der Aktionen, die seit einigen Jahren über das Projekt „Kultur macht stark“ durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wurde, nennt sich **„Sherlock Home“**. Mit 20 Mitarbeitern waren die Organisatoren ABA Fachverband e. V., Deutscher Kinderschutzbund Ortverband Essen e. V. und der Allbau wieder am Start. Vom ersten Tag an waren 60 Kinder im Alter von sechs bis 14 Jahren mit Freude dabei. Sie brachten häufig am nächsten Morgen noch Freunde und Verwandte mit. Die Kids konnten ihr Quartier bzw. die Umgebung um ihre Schule nach Lust und Laune kostenlos kennenlernen.

Kinder und Jugendliche sind oft auch über den **Breiten- und Spitzensport** zu begeistern. Er ist für viele von ihnen wichtiger Teil ihrer Freizeit. Sport schafft unvergessliche Erlebnisse sowie soziale Kontakte und sorgt für Verbindungen zwischen unterschiedlichen sozialen Schichten und verschiedenen Kulturen. Der Allbau ist mittlerweile einer der größten Sportsponsoren in Essen. Wir unterstützen zahlreiche Mannschaften und Einzelsportler. Damit bieten wir Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit, mit Sportlern und diversen Sportarten in Kontakt zu treten. Wir organisieren beispielsweise für die Jüngsten Aktionen mit der Kanusport-Gemeinschaft Essen (KGE).

In den Sommerferien 2022 und 2023 konnten wieder 20 Kinder mit dem mehrfachen Kanu-Weltmeister und -Olympiasieger 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. ◆



Kanu-Weltmeister und -Olympiasieger Max Rendschmidt (links) beim Ferienpaddeln. ▲

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN

INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

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 den Service geht es beim Allbau vor allem auch darum, Immobilien so zu entwickeln, dass sie auf dem Markt nachgefragt werden – und wir somit unsere Kunden 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 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 vergangenen zehn Jahren über 400 Mio. EUR in Neubauvorhaben, die erhebliche positive Wirkungen auf die Entwicklung von Stadtteilen und Quartieren haben. ♦



ERHALTUNG UND WERTSTEIGERUNG UNSERES BESTANDES DURCH MODERNISIERUNG

Für uns ist es wichtig, dass der Wohnraum für unsere Bestandskunden in Zukunft bezahlbar bleibt. Das gilt insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.

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. Von 2019 bis 2023 stand eine Modernisierungsoffensive für rund 750 Bestandswohnungen in Bergerhausen, Schonnebeck, Dellwig, Huttrop, Bochold, Innenstadt und Altenessen im Mittelpunkt. Insgesamt investierte der Allbau in diesem Zeitraum rund 42 Mio. EUR in acht Projekte. Dazu gehörten auch das Quartier rund um den Schwanenbusch in Huttrop, das WesterdorfQuartier an der Gladbecker Straße oder auch ein Quartier **rund um den Reuenberg** in Gerschede. Hier im Essener Westen haben wir beispielsweise in 2021/2022 fast 7,4 Mio. EUR in die Modernisierung von zahlreichen Immobilien (Baujahr: 1958 – 1972) mit 137 Mietwohnungen plus Stellplätzen und Garagen investiert. Aufgrund der Förderung des Landes NRW fielen auch diese Wohnungen nach der Modernisierung unter die Mietpreis- und Belegungsbindung für geförderten Wohnungsbau. Somit blieb die Grundmiete bezahlbar und wurde lediglich moderat im Durchschnitt von 5,77 EUR/m² auf 7,07 EUR/m² erhöht. Durch die energetische Sanierung sanken jedoch der Energieverbrauch und damit auch die Heizkosten, welche die Erhöhung der Gesamtkosten abfedern. Somit blieben die Mieten für die Bestandsmieter stabil und für künftige Neumieter attraktiv. Ähnliches galt auch für ein Modernisierungsprojekt, was wir in 2022/2023 **rund um den Langmannskamp** realisierten. 66 Mietwohnungen plus Stellplätze und Garagen wurden mit öffentlichen Mitteln und einem Investitionsvolumen für den Allbau von 5,4 Mio. EUR aufwändig saniert.

Gemeinsame Zielvorgabe von Stadt Essen, NRW-Landesregierung und Allbau ist bei diesen Projekten: 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 Bestandsmieter 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 Teilprojekten. 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.

Und es geht weiter: Wir freuen uns besonders, dass wir mit zwei Projekten aus Bochold mit rund 260 Wohneinheiten wieder in die gemeinsame Modernisierungsoffensive+ von NRW-Landesregierung und Wohnungswirtschaft aufgenommen worden sind. Mit ihnen beginnen wir 2024. Das Büro der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Ina Scharrenbach, hat uns mitgeteilt, dass wir zurzeit mit insgesamt vier umfangreichen Erneuerungsvorhaben **landesweiter Spitzenreiter der Modernisierungsoffensive+** sind und sich für unser beispielhaftes Engagement bedankt. ♦

▼ Modernisierungsprojekt Langmannskamp.



Hier können Sie einige Kennzahlen unserer Modernisierungsoffensive+ einsehen:

MODERNISIERUNG

Bestand	Jahr	Anzahl Einheiten	Fläche m ²
WesterdorfQuartier	2020 – 2023	291	17.320
Waldblick Kappertsiepen	2021 – 2022	36	2.623
Böhmerstraße 37 – 39	2021 – 2022	12	792
Weserstraße 5 – 7	2021 – 2022	14	839
Reuenberg/Hugo-Knippen-Straße	2021 – 2023	51	2.751
Reuenberg/Grandstraße	2021 – 2023	15	912
Küppers Garten 10 – 12	2022 – 2023	12	1.045
Levinstraße 146 – 148	2022 – 2023	12	1.048
Hülsmannstraße 51 – 57 (Balkone)	2022 – 2023	41	2.361
Grünstraße 13 (Balkone)	2022 – 2023	10	772
Jahnstraße 59 (Balkone)	2022	6	446
Langmannskamp/Krimmstraße/Tamperestraße	seit 2022	66	3.442
Hülsmannstraße 63 – 67	seit 2022	18	1.279
Butzweg 2 – 6	seit 2023	48	3.274
Milendonkweg 102	seit 2023	6	528
Adelkampstraße 98 – 108	seit 2023	31	1.971
Dahlmannstraße 1	seit 2023	16	1.528
Heizungsumstellungen div.	seit 2023	83	4.648
Heizungsumstellung Parksiedlung	seit 2023	291	19.614
Am Bonnenberg 1 – 3	seit 2023	18	1.215

NEUBAU AUCH ALS STADTTEILENTWICKLUNG

Mit seinen Neubauprojekten kommt der Allbau seiner Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung nach. Da sich in den vergangenen 20 Jahren in Essen die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen mehr als halbierte, hat dies zur Konsequenz, dass die Stadt in den nächsten Jahren rund 500 neue öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr benötigen wird.

Hier ist die Expertise des Allbau gefragt – gerade bei den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen. Schließlich haben wir schon immer öffentlich geförderte Wohnungen bewirtschaftet, die mietpreisgebunden sind oder in die Kategorie „belegungsberechtigt“ durch die Stadt Essen fallen. Ende 2023 waren es 4.492 Wohnungen (25,4 Prozent). In den vergangenen Jahren forcierte der Allbau den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Wir planen fast alle Neubauvorhaben größtenteils mit öffentlich geförderten Wohnungen. In den kommenden vier Jahren werden wir rund 400 öffentlich geförderte Wohnungen bauen, die nur mit Wohnberechtigungsschein gemietet werden können. Die meisten Neubauprojekte werden nach dem BEG-55-Standard gebaut.

Im Januar 2022 begann der Allbau mit einem Neubauprojekt auf der **Dilldorfer Höhe** in Kupferdreh. Bis heute hat die Allbau-Gruppe hier auf einem ehemaligen Kasernengelände 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. Der derzeitige Neubau entsteht an

der Dilldorfer Allee. Er steht kurz vor der Fertigstellung und befindet sich direkt am Kreisverkehr und dem Eingangsbereich der „Dilldorfer Höhe“. Er umfasste den Bau einer vierzügigen Kita für 70 Kinder, eines Kiosks sowie 16 öffentlich geförderten Mietwohnungen (vier Zwei-Raum-Wohnungen mit ca. 61 m², acht Drei-Raum-Wohnungen mit ca. 82 m² und vier Vier-Raum-Wohnungen mit ca. 97 m²).

Der schon seit Jahren am Standort betriebene Kiosk wurde versetzt und in den Neubau integriert. Der von Kinderhut e.V. betriebene Kita-Anbau, der an die obergeschossigen Wohnbereiche angrenzt, erhielt eine Dachbegrünung. Dieses vom Architekturbüro Goldstein und Tratnik geplante Neubauprojekt hat ein Investitionsvolumen von rund 7,5 Mio. EUR.



▲ Neubauprojekt Dilldorfer Höhe in Kupferdreh.



▲ Visualisierung Bauprojekt „Im Kraienbruch“.

Auch Dellwig erfährt mit dem Neubau von 28 öffentlich geförderten Wohnungen durch die Allbau GmbH eine Aufwertung. **Im Kraienbruch** schließen wir seit Ende 2022 eine 3.525 m² große Baulücke und ergänzen unseren Bestand im Stadtteil durch den Bau von vier unterkellerten Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen – nach Planungen des Architekturbüros Druschke und Grosser (Duisburg). Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 45 m² (Singlewohnungen) bis hin zu ca. 97 m² (Familienwohnungen). Bei der Wärmedämmung verwendet der Allbau statt Polystyrol überwiegend Mineralfasern, die als nachhaltiger in Erzeugung und Recycling gelten und nicht brennbar sind. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral kombiniert über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das Investitionsvolumen der Allbau GmbH beträgt ca. 9,3 Mio. EUR.

In der **Matthias-Erzberger-Straße/Wengestraße** in Schonnebeck hatten wir 2020 das sogenannte Schwedenhaus und seine Nebengebäude abgerissen. Von 2021 bis 2023 bauten wir auf diesem Grundstück zwei viergeschossige und unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit 16 zwischen 55 m² und 97 m² großen öffentlich geförderten Wohnungen. Auch dieses Neubauvorhaben zeigt einmal wieder: Abriss ist häufig kein Verlust, sondern ein Gewinn von Lebensqualität und örtlicher Attraktivität. Das Investitionsvolumen lag hier bei ca. 4,5 Mio. EUR.

Ein ähnliches Projekt realisierte der Allbau in Bochold. An der **Flandernstraße** erstellten wir zwei viergeschossige und unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 49 m² bis 54 m² (Singlewohnungen) bis hin zu ca. 95 m² (Familienwohnungen). Das Investitionsvolumen betrug für die Allbau GmbH ca. 3,7 Mio. EUR.

Der Allbau baut seit Juli 2022 auch auf dem ehemaligen Gelände der Markscheideschule in Altendorf ein **viergeschossiges und unterkellertes Mehrfamilienhaus** mit 15 öffentlich geförderten Wohneinheiten für die Einkommensgruppen A (11) und B (4). Die Wohnungen haben eine Größe von ca. 54m² bis 99m² und bieten somit Singles, Pärchen, Senioren und Familien ein neues Zuhause. Sechs Zwei-Raum-Wohnungen, drei Drei-Raum-Wohnungen und sechs Vier-Raum-Wohnungen werden Platz für Entfaltung bieten. Das ist aber nicht alles: Gegenüber dem Mehrfamilienhaus wurde schon der Bau einer vierzügigen Kita in Holzbauweise fertiggestellt. Betreiber ist der Verein für Kinder und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten Ruhrgebiet e.V. (VKJ). Das Investitionsvolumen der Allbau GmbH für das Wohngebäude und die Kita lag bei ca. 8,8 Mio. EUR.



Neubau In der Markscheide. ▲

Auch in Kettwig startete in 2023 mit **Ring70** der Neubau unter anderem von öffentlich geförderten Wohnungen. Seitdem entstehen auf dem fast 2.500m² großen Grundstück rund um die Ringstraße 70 in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern 25 öffentlich geförderte Wohnungen (47 bis 77m²) inklusive Loggia, eine dreizügige Kita, eine Tagespflege für 19 pflegebedürftige Menschen und eine Wohngruppe für neun, zumeist demenzkranke, Senioren – nach Plänen des Architektur-Büros Fritzen + Müller-Giebeler aus Münster. Träger der Tagespflege und Dienstleister bei der Unterstützung und Betreuung der Senioren in diesem Projekt „Wohnen mit Service“ wird die Familien- und Krankenpflege (FuK). Die beiden Gebäude werden viergeschossig errichtet und durch ein gemeinsames Untergeschoss mit Kellerflächen und Tiefgarage (25 Stellplätze) verbunden. Alle Einheiten werden durch entsprechende Zuwegungen außerhalb und durch Aufzüge innerhalb der Gebäude barrierefrei erschlossen. Das Vorhaben soll nach derzeitigem Planungsstand im Herbst 2025 fertiggestellt werden. Das Investitionsvolumen beträgt für die Allbau GmbH ca. 15,2 Mio. EUR.

Eines der größten Neubauprojekte in der Unternehmensgeschichte des Allbau nahm im Februar 2023 Fahrt auf. Eine in der Vergangenheit wichtige Immobilie am Weberplatz in der nördlichen Innenstadt, das ehemalige „Haus der Begegnung“, erwarb die Allbau-Gruppe in 2022 von der Stadt Essen und überführte es gemeinsam mit den benachbarten alten und ebenfalls technisch abgängigen Wohnimmobilien der Allbau GmbH in eine Neuplanung.



Ergebnis war Ende April 2023 der Rückbau dieser Immobilien, bevor dann in 2024 der Neubau des vom Architekturbüro gna geplanten Gebäudekomplexes **„Weber1“** mit Tiefgarage und insgesamt rund 10.000 m² Nutzfläche beginnt. Einer der Nutzer – mit erheblichen Teilflächen – wird das Standesamt der Stadt Essen. Im Erdgeschoss wird eine Gastronomie angesiedelt. Diese wird mit einem qualitativ ansprechenden Angebot die gastronomische Vielfalt in der Innenstadt erweitern und zu einer Belebung des Weberplatzes beitragen. Realisiert werden außerdem 51 öffentlich geförderte Wohnungen. Der Allbau und die Stadt Essen sind überzeugt: Abbruch bedeutet auch an diesem Standort Aufbruch und das Ergebnis wird sich lohnen. Weber1 wird voraussichtlich in 2026 realisiert sein und sich durch eine moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe energetische und Qualitätsstandards auszeichnen.

Ein anderes größeres Bauprojekt realisiert der Allbau in Stoppenberg. Im Rahmen des Neubauprojektes **„Im Mühlengarten“** wurde im Oktober 2023 der Spatenstich auf der vom Bistum Essen erworbenen Grundstücksteilfläche von etwa 27.000 m² gefeiert. In direkter Nachbarschaft zum bischöflichen „Schulzentrum Am Stoppenberg“ entstehen nach Plänen des Architektenbüros Goldstein und Tratnik zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Eingängen und insgesamt 44 Wohneinheiten (54 m² bis 96 m²) auf vier Ebenen. Außerdem werden nach Plänen von Allbau-Architekt Tim Scholemann 21 öffentlich geförderte Einfamilienhäuser (100 m² bis 114 m²) gebaut, die durch den Allbau vermietet werden. Sämtliche Mehr- und Einfamilienhäuser werden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Darüber hinaus ist noch der Bau einer vierzügigen Kita vorgesehen. Die Gespräche der Allbau GmbH mit einem potenziellen Betreiber der Kita, der voraussichtlich im August 2026 in den neuen Räumlichkeiten starten könnte, sind noch nicht abgeschlossen. Alle Teilprojekte sollen bis zum vierten Quartal 2026 abgeschlossen sein. Der Allbau rechnet für das Bauvorhaben im Essener Norden mit Kosten von rund 25,3 Mio. EUR. Die Mehrfamilienhäuser werden mit Fördermitteln der Wohnraumförderung des Landes NRW in Höhe von rund 6,8 Mio. EUR errichtet. Außerdem sind hier noch BEG-Mittel in Höhe von rund 1,2 Mio. EUR zugesagt.

Für die Einfamilienhäuser wurde ein Förderantrag für Mittel aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes NRW in Höhe von 6,5 Mio. EUR gestellt. Zusätzlich waren zahlreiche Eigenheime geplant, deren Realisierung aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen zunächst verschoben wird. ♦



▲ Geplante Einfamilienhäuser „Im Mühlengarten“.

◀ Termin an der Weber1-Baustelle mit Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen und Dirk Miklikowski, Geschäftsführer der Allbau GmbH.

DER TRAUM VOM EIGENHEIM

Für viele Experten steht nicht nur die Qualitätsverbesserung von Bestandsimmobilien oder der Neubau von Mietwohnungen für gute Stadtentwicklung, sondern auch der Neubau von Eigenheimen. Wo sich Chancen bieten, realisiert die Allbau GmbH im Vergleich zu den meisten Wettbewerbern in Essen auch in diesen anspruchsvollen Zeiten Bauträgerprojekte – wie beispielsweise „**MarienBerg**“ in Essen-Kupferdreh mit 17 Eigentumswohnungen mit bis zu 136 m² Wohnfläche, ausgestattet mit Garten, Terrassen und Balkonen. Das Gesamtpaket bietet darüber hinaus eine Beheizung mit einer Luftwärmepumpe. Die ersten Übergaben an die Käufer sind für 2024 geplant.

Etwas weiter sind wir auf der anderen Seite der Stadt. Im grünen Essener Nordosten entstanden bis Ende 2023 am **renaturierten Katernberger Bach** in der Nähe des Weltkulturerbe Zollverein 14 komfortable Einfamilienhäuser mit Garten und Garage. Die Häuser haben eine Wohnfläche von 100–130 m².

Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie und die Energiekrise ist es für die Allbau-Gruppe wichtig, dass unsere Neubau- bzw. Bauträgerprojekte auch zukünftig – natürlich ebenso unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – realisiert werden können. Schließlich werden alle Projekte auch nach den Krisen mehr denn je gebraucht, da die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum und von Einrichtungen gesellschaftlichen Lebens weiter steigen wird. ♦



▲ Bauvorhaben „Am Katernberger Bach“.

NEUBAU

Bestand	Jahr	Anzahl Einheiten	Fläche m ²
Reinhold-Unterberg-Weg 7–9	2020–2022	18	1.353
Matthias-Erzberger-Straße 110a–110b	2021–2022	16	1.274
Flandernstraße 2–4	2021–2023	16	1.104
Dilldorfer Allee 2–6	2022–2023	17	1.375
Hüttmannstraße 41	seit 2022	15	1.155
Kraienbruch 45a–d	seit 2022	28	2.111
Im Mühlengarten (MFH)	seit 2023	44	3.047
Ringstraße 70–74	seit 2023	27	2.198

NEUBAU

Kita	Jahr	Anzahl Plätze	Fläche m ²
Gerhard-Stötzel-Straße 25	2021–2022	80	715
Hüttmannstraße 39	seit 2022	90	690
Dilldorfer Allee 8	2022–2023	70	740
Ringstraße 68	seit 2023	55	530

NEUBAU

Eigenheime	Jahr	Anzahl Einheiten	Fläche m ²
Marienbergstraße 76–78	2023–2024	17	1.600
Am Katernberger Bach	2023–2024	14	1.760

03

KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ





GRUNDLAGE IST DIE NEUE KLIMASCHUTZGESETZGEBUNG

Die im Sommer 2020 beschlossene Klimaschutzgesetzgebung sieht auf Bundesebene für den Gebäudesektor bis zum Jahr 2045 eine Reduktion der treibhausgasschädlichen CO₂-Emissionen in Höhe von 95 % der im Referenzjahr 1990 ausgestoßenen CO₂-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 CO₂-Emissionen des gesamten Immobilienbestandes wurden entsprechend von zusätzlichen externen Anforderungen sowie neuen, internen Erkenntnissen im Vergleich zum letzten CSR-Bericht für die Allbau-Gruppe überarbeitet:

Bilanzjahr	Gesamtausstoß [tCO ₂ /a]	Flächenverbrauch [kgCO ₂ /m ² *a]
2018	42.700	37,2
2019	37.000	32,6
2020	35.200	30,5
*2021	34.800	30,2

*Prognose

Maßgeblich für gestiegene externe Anforderungen sind hier beispielhaft der Wechsel auf CO₂-Äquivalente und damit Berücksichtigung von Vorketten-Emissionen im Berichtswesen zu nennen.

Im Ergebnis führt das für die Allbau-Gruppe erst einmal zu einem schlechteren Wert, welcher allerdings wesentlich realistischer die bereits erzielten Erfolge seit dem Jahr 1990 darstellt und zusätzlich die vor uns liegenden Herausforderungen zur Klimaneutralität im Jahr 2025 beschreibt. Die Werte für das Bilanzjahr 2021 stellen zum Zeitpunkt der Berichterstattung Schätzungen dar, da vor dem Hintergrund der zukünftig verpflichtenden ESG-Berichterstattung ab dem Jahr 2026 die Emissions-Bilanzierung derzeit grundlegend umgestaltet wird. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

DEKARBONISIERUNGSSTRATEGIE „IME – KLIMASCHUTZPFAD 2030/2045“

Das Thema Energieeffizienz ist beim 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. zwei Prozent, 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.

Für die Gesamtwirkung auf die Umwelt sind nach unserer Auffassung nicht nur große ökologische Investitionsprojekte wichtig, sondern gleichzeitig viele kleine, pragmatische Schritte wie beispielsweise die Nutzung von Regenwasser, der Ausbau von Photovoltaikanlagen, das Aufstellen von Fahrrad- oder Rollator-Boxen, ein optimiertes Müllmanagement oder auch Mietergärten. 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 Storp9 repariert.

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-, Arten- und Naturschutz verbessern. ♦

Photovoltaikanlage in der Hochfeldstraße. ▼





NACHHALTIGE LÖSUNGEN FÜR LEBENSWERTE QUARTIERE

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 vergangenen 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 unter anderem 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 ist Bestandteil des Gesamtpaketes.

Der Klimaschutzpfad beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung, die über die rein energetische Sanierung des Wohnbestandes weit hinausgehen. Dazu gehört beispielsweise die **Allbau-Photovoltaik-Offensive**, denn Photovoltaik-Anlagen nutzen die Sonnenenergie, um diese in Strom umzuwandeln und werden daher ein wichtiger Bestandteil zur Dekarbonisierung und nachhaltigen Bewirtschaftung der Allbau-Bestandsimmobilien. Bis zu vier Mio. EUR pro Jahr wird der Allbau bis zum Jahr 2028 in den Ausbau dieser Anlagen investieren. Größtes Photovoltaik-Projekt der letzten Jahre war im Jahr 2021 die Ausrüstung unserer Hauptverwaltung in der Kastanienallee mit einer großen 150 kWp Photovoltaik-Anlage. Diese deckt mittlerweile zu großen Teilen den eigenen Strombedarf des Verwaltungsgebäudes. In 2023 hatte der Allbau auf den Dächern des Meister-singerParks eine weitere große PV-Anlage errichtet, die bis zu 200 Wohnungen mit einem haushaltsüblichen Verbrauch versorgen kann. Zukünftig werden wir auf jedem neuen und jedem modernisierten Allbau-Gebäude Photovoltaik-Anlagen errichten, um die regenerative Sonnenenergie bestmöglich zu nutzen. Damit gehen wir einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Klimaneutralität.

Egal ob Wohnhäuser, Hotels oder Firmengebäude – begrünte Dächer werden mehr und mehr vom Trendthema zum Must-have. Denn schließlich sind sie nützlich in Bezug auf Wasserrückhalt, Reduzierung von Feinstaub und CO₂, 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.



▲ Garagendachbegrünung und Photovoltaik in einem Quartier.

Der Allbau hat in den vergangenen Jahren den **Einsatz bzw. Bau von Gründächern und -fassaden** forciert. So tragen zum Beispiel von unseren 1.856 Garagen bereits über 800 ein begrüntes Dach. Allein in den vergangenen drei Jahren bekamen rund 460 Garagen einen grünen „Kopfschmuck“ von uns. Weitere Dächer werden in den nächsten Jahren folgen. 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: eine wandgebundene Fassadenbegrünung als Beitrag zur „Klimaresilienten Region mit internationaler Strahlkraft“, einem Projekt der Emschergenossenschaft. Bodengebundene Begrünungen in Form von frei kletterndem Wein oder Efeu sind bekannt, wandgebundene Fassadenbegrünung hingegen hat sich noch nicht überall durchgesetzt. Das Projekt an der Gladbecker Straße gilt auch bei vielen Experten als Highlight.

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 **Gießkannenhelden** – 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 Interessenten aus unserem dortigen Quartier an der Gießkannenhelden-Aktion beteiligt. Der Allbau unterstützt dieses Projekt auch als Sponsor.

Darüber hinaus feierte der Allbau auch wieder die **Bäume der Jahre 2022 und 2023**. Im Rahmen eines größeren Mieterfestes, bei dem regelmäßig Oberbürgermeister Thomas Kufen vorbeischaute, pflanzten wir jeweils einen neuen Baum. 2022 war es eine Rotbuche in Altenessen, 2023 eine Moor-Birke in Gerschede. ♦

KOSTENLOSE ENERGIESPARKAMPAGNE FÜR UNSERE MIETER

Zusätzlich begleiten wir schon immer unsere Mieter auf dem Weg zu mehr nachhaltigem Verhalten. Verschiedene Aktionen haben wir Ende 2023 im Rahmen unserer **Energiesparkampagne „Gemeinsam clever Energie sparen“** zusammengefasst und weisen nun über unterschiedlichste Medien auf das Energiesparen hin. Hintergrund ist, dass wir als Vermieter durch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz anteilige CO₂-Kosten je nach energetischer Einstufung unserer Wohngebäude zahlen müssen. Es geht bei unserer Energiesparkampagne um Tipps, Hinweise und Beispiele von Energiesparen, die wir zum Beispiel auf unseren Online-Plattformen, in Printprodukten wie Mietermagazin, Flyer oder einer Energiesparbroschüre und auf Info-Veranstaltungen in AllbauPunkten und Mieterfesten regelmäßig kommunizieren.

Mit dieser Unterstützung hoffen wir, dass die „zweite Miete“ bei unseren Mietern gesenkt werden kann. Unsere Mieter haben es größtenteils selbst in der Hand, wie hoch ein Teil der Nebenkosten ausfällt, da beeinflussbare Betriebskosten für Heizung, Wasser und Entwässerung, Warmwasser sowie Müllbeseitigung einen großen Teil ausmachen. Um unsere Mieter ausführlich über das Energiesparen zu informieren, erarbeiteten wir bereits vor Jahren eine Broschüre, die regelmäßig aktualisiert wird. Darüber hinaus haben wir den **EnergieSparService** der NEUEN ARBEIT der Diakonie Essen als Partner, der unseren Mietern eine kostenlose Energiesparberatung anbietet. Auf Wunsch besuchen seine Energiesparhelfer nicht nur Quartiers- oder Stadtteilfeste, sondern unsere Kunden auch zu Hause, messen ihren Energieverbrauch und geben ihnen Einspar-Tipps im Haushalt. ♦



▲ Energiesparberatung mit Stephan Behrendt.

ALLBAUMOBIL – ABER BITTE AUCH ELEKTRISCH

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

Ein wichtiger Beitrag zur CO₂-Reduzierung und zur Nutzung regenerativer Energie ist die Elektromobilität. Bisher gilt eine unzureichende Lade-Infrastruktur als ein Haupthindernis beim Ausbau der Elektromobilität. Der Allbau beschäftigt sich schon seit einigen Jahren mit mobilen Zukunftsfragen, dem möglichen Ausbau wohnbegleitender Mobilitätsdienstleistungen sowie der Förderung nachhaltiger Mobilität. Auf eigenen Grundstücksflächen konnten wir im Rahmen eines kommunalen Kooperationsprojektes mit einer anderen städtischen Tochtergesellschaft bereits **25 E-Ladesäulen** aufstellen. Bis Ende 2026 sollen es rund 100 dieser Säulen werden – auch in direkter Nachbarschaft zu öffentlich geförderten Wohnungen.

Wir haben festgestellt, dass Vermieter heutzutage in vielen Quartieren mit besonderen Qualitäten punkten müssen, dazu zählen auch Mobilitäts-, Infrastruktur- und grüne Konzepte speziell fürs Fahrrad. War vor wenigen Jahrzehnten fast nur eine gute Anbindung für das Auto wichtig, sind heute öffentliche Verkehrsmittel und eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad auch wichtige Standortfaktoren bei der Wohnungssuche. Deshalb sind wir beispielsweise dem Wunsch unserer Mieter in der Wickenburgsiedlung in Frohnhausen nachgekommen und haben unter anderem dort in 2022 **drei Fahrradgaragen** aufgestellt. Dass diese auch über eine Dachbegrünung einen artenreichen und wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere ermöglichen, rundet unseren ökologischen Ansatz dort ab.

In den vergangenen beiden Jahren setzten wir zusätzlich auch als „**fahrradfreundlicher Arbeitgeber**“ (mit GOLD-Zertifikat) weitere Projekte für unsere Mitarbeiter um. Neben sicheren Abstellanlagen, Umkleidekabinen und Duschen, Zuschüssen bei der Anschaffung eines neuen Rads sowie Elektrorädern zur Ausleihe für Dienstwege förderten wir die Aktion „Mit-dem-Rad-zur-Arbeit“, organisierten Fahrradausflüge in Essen, boten Fahrsicherheitstrainings an und organisierten eine Fahrradstation für jedermann vor unserer Hauptverwaltung.



Fahrradgaragen in der Wickenburgsiedlung. ▲

Außerdem stellen wir den **Allbau-Carpool** sukzessive auf Elektrofahrzeuge um. Heute sind schon mehr als 30 E-Autos für den Allbau und weitere 30 E-Autos für unsere ISE-Hausmeister im Einsatz. In der Tiefgarage der Allbau-Hauptverwaltung haben wir deshalb 40 Elektroladestationen installiert. Der Allbau-Carpool steht unseren Mitarbeitern 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 Mitarbeiter und regelmäßig den Klimaschutzpfad mit neuen Inhalten anreichern, um die gesetzlichen Klimaschutzziele zu erreichen. ◆

04

ENGAGEMENT FÜR DAS GEMEINWESEN





ENGAGEMENT FÜR DAS GEMEINWESEN

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 mit unserem Engagement in vielen Bereichen gesellschaftliche Verantwortung – gemäß unserem Motto „Wohnen ist mehr als Wohnung“. 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.



▲ Verleihung des AllbauKulturpreises.

Über unsere **AllbauStiftung** unterstützen wir beispielsweise kulturelle Projekte in den Stadtteilen mit 60.000 bis 80.000 EUR pro Jahr (abhängig vom Zinsertrag). Seit ihrem Bestehen hat die Allbau-Stiftung über 850 Projekte mit rund 2,2 Mio. EUR gefördert. Sie decken das gesamte Spektrum der Stadteilkultur ab, angefangen beim Theater – insbesondere dem Tanztheater – über Literatur und Musik bis zur bildenden Kunst. Zum 25-jährigen Jubiläum der AllbauStiftung und dem 100. Allbau-Geburtstag haben wir den **AllbauKulturpreis der Stadt Essen** ins Leben gerufen. Er ist alle zwei Jahre mit einem Preisgeld von 10.000 EUR dotiert. Mit der Auszeichnung sollen 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 waren die Träger des ersten AllbauKulturpreises der Stadt Essen. 2023 wurden Bernice Lysania Ekoula Akouala, Aaron Stratmann, Marita Bullmann und Axel Braun Träger des zweiten AllbauKulturpreises.

Gleichzeitig haben wir uns in den vergangenen Jahren zu einem der **größten Förderer des Essener Sports** entwickelt – nicht zuletzt, weil Sport viele potenzielle Kunden anspricht und wichtiger Imageträger sein kann. Ausnahmesportler sind absolute Sympathieträger 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 Weltklassekanuten der Kanu-Rennsportgemeinschaft Essen (KGE) mit den **Olympiasiegern Max Hoff und Max Rendschmidt und der Nachwuchshoffnung Caroline Arft**. Wir hoffen, dass die Essener Kanuten auch 2024 bei den Olympischen Spielen in Paris ähnlich erfolgreich sein werden wie vor drei Jahren in Tokio. Wir unterstützten 2022/2023 unter anderem als Premium-Partner die Bundesliga-Fußballerinnen der SGS Essen, die Bundesliga Handballer von TUSEM Essen und die Volleyballerinnen des VC Allbau Essen (2. Bundesliga). Vor allem Fußball- und Handballvereine spielen in unserer Stadt eine große Rolle – daher sind sie für uns wichtige Imagerträger. Wir fördern nicht nur die bekannten Vereine wie Rot-Weiss Essen, FC Kray, SpVg. Schonnebeck, ETB, Adler Frintrop (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 2022 wiederholt 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 „Abhängen am See“ geboten.

Von August bis Oktober hatten Nachbarn aus verschiedenen Quartieren die Möglichkeit, den Freitagabend aktiv zu nutzen. Die Handballer animierten sie, sich zu bewegen. Ziel des Projekts: Runter von der Couch und mit den Nachbarn am See bei guter Musik unter professioneller Anleitung Sport treiben.

▼ Die AllbauAllstars.



Zusätzlich haben wir soziale oder gesellschaftliche Projekte in den Stadtteilen oder von der **Essen Marketing Gesellschaft (EMG)** organisierte Aktionen in großem Umfang gefördert. Dazu gehörten unter anderem ESSEN.ON ICE., das Essen Light Festival, ESSEN.ORIGINAL, die Essener Lichtwochen, der große Weihnachtsmarkt auf dem Kennedyplatz oder die Stadtteilinitiative „Essen sind Wir“.

Denn es ist unsere feste 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, Universität 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 vergangenen zwölf Jahren nahmen wir am großen Rosenmontagszug der Stadt Essen teil. Unsere über 50 Karnevalisten an Bord unseres 20 Meter langen Trucks wurden von den Jecken als besonders „karnevalstauglich“ ausgezeichnet.

Wir versprechen den Bürgern 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. ♦

Gute Stimmung beim „Essen Original“-Festival am Kennedyplatz. ►



KENNZAHLEN UND
IMPRESSUM



KENNZAHLEN

	2022	2023
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	119.551 T€	126.953 T€
Investitionen in Neubau, Ankauf und Bestand (Gruppe)	47.295 T€	51.717 T€
EBITDA	50.341 T€	50.386 T€
EBIT	32.083 T€	32.036 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	22.604 T€	24.386 T€
Steuern von Einkommen und Ertrag	-475 T€	91 T€
Jahresüberschuss	23.547 T€	25.785 T€
Gewinnausschüttung	20.840 T€	21.271 T€
Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	54.669 T€	53.004 T€
Bilanzsumme	698.186 T€	730.875 T€
Eigenkapital	171.867 T€	199.912 T€
Eigenkapital-Quote	24,62 %	27,35 %
Eigenkapital-Rendite	12,22 %	11,61 %
Modernisierungskosten	15.512 T€	11.548 T€
Instandhaltungskosten	17.548 T€	19.011 T€

Herausgeber
Allbau Managementgesellschaft mbH
Kastanienallee 25
45127 Essen

T. 0201 2207-0
info@allbau.de
www.allbau.de

Alle Rechte vorbehalten
© **Allbau Managementgesellschaft mbH**

Auflage
500 Exemplare

Druck
Niessen GmbH, Essen

Fotos
Matthias Duschner, Mülheim an der Ruhr
Michael Gohl, Essen
ElephantsCanJump GmbH, Dortmund
Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen
Henning Hagemann, Essen
Heinz-Werner Rieck
Druschke und Grosser Architekten
Kirsten Neumann, Gelsenkirchen
WIR Wohnen im Revier e.V., Bochum

Konzeption und Gestaltung
ElephantsCanJump GmbH, Dortmund
elephantscanjump.de

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.