



VERLÄSSLICH BLEIBEN
IN ANSPRUCHSVOLLEN ZEITEN

KENNZAHLEN	2024	2023
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	129.498 TEUR	126.953 TEUR
Investitionen in Neubau, Ankauf und Bestand (Gruppe)	–53.196 TEUR	– 51.717 TEUR
EBITDA	53.767 TEUR	50.386 TEUR
EBIT	34.643 TEUR	32.036 TEUR
Ergebnis vor Ertragssteuern	27.332 TEUR	23.258 TEUR
Steuern von Einkommen und Ertrag	457 TEUR	–117 TEUR
Jahresüberschuss	26.875 TEUR	23.375 TEUR
Gewinnausschüttung	–19.148 TEUR	– 18.208 TEUR
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	45.036 TEUR	51.625 TEUR
Bilanzsumme	725.536 TEUR	730.901 TEUR
Eigenkapital	208.292 TEUR	200.566 TEUR
Eigenkapital-Quote	28,71 %	27,4 %
Eigenkapital-Rendite	11,74 %	11,7 %
Modernisierungskosten	–13.305 TEUR	– 11.540 TEUR
Instandhaltungskosten	–19.261 TEUR	– 19.011 TEUR

GESCHÄFTSBERICHT **2024**

| **VERLÄSSLICH BLEIBEN**
IN ANSPRUCHSVOLLEN ZEITEN

INHALT GESCHÄFTSBERICHT 2024

6–25

BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Vorwort

Highlights 2024

24–25

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

26–45

JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Bilanz zum 31. Dezember 2024
- D. Erläuterung der Bilanz
- E. Gewinn- und Verlustrechnung
- F. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
- G. Nachtragsbericht
- H. Sonstige Angaben
- I. Ergebnisverwendung
- J. Aufstellung Anlagevermögen

46–75

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

- 1. Grundlagen
- 2. Wirtschaftsbericht
- 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 4. Konzerninterner Leistungsaustausch
- 5. Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- 6. Essener Kodex für gute Unternehmensführung
- 7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Auch wenn wir alle Geschlechter gleichermaßen ansprechen, wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.





BERICHT DES GESCHÄFTS- FÜHRERS

8–9

VORWORT

10–23

HIGHLIGHTS 2024

- Klinik der Zukunft
- Mehr Kitas
- Ein neues Zuhause in Dellwig
- Start des Einkaufsfahrdienstes im Isinger Feld
- Modernisierungsoffensive in Essen-Bochold
- Ein Jubiläum der besonderen Art
- Essens Olympiasieger
- Echte Mehlbeere
- Nachhaltig mobil
- AllbauKinderweihnachtsmarkt

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

geht es Ihnen wie mir? Keine Lust mehr auf das Lesen der Zeitung oder das Einschalten der Nachrichten? Eine schlechte und tragische Nachricht jagt die nächste und das, was Jahrzehnte nationales und geopolitisches Selbstverständnis war, gerät aus den Fugen. Es braucht Anker, Verlässlichkeit und Zuversicht, um am Ende nicht zu verzweifeln und die Krisen aus- bzw. durchzuhalten.

Dies gilt auch für die Wirtschaft in Deutschland über alle Industrie- und Wirtschaftszweige hinweg. Unsere Branche, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, erholt sich so langsam von dem Preis- und Zinsschock der letzten Jahre und die Investitionen ziehen wieder an, bleiben aber weit hinter dem Bedarf zur Beruhigung der Situation in angestregten Wohnungsmärkten. Als Traditionsunternehmen mit kommunalem Selbstverständnis und einer tief ausgeprägten Verantwortung für Stadt, Stadtraum und die Menschen in unserer Stadt hat die Allbau-Gruppe die Krise in der Immobilienwirtschaft exzellent überstanden und, entgegen aller Reaktionen anderer Wohnungsmarkttakteure auf diese Krise, an ihrem Kurs festgehalten.

So haben wir ohne Unterbrechung Wohnungsneubau realisiert, Bestandsinvestitionen in großem Umfang durchgeschoben und neue Handlungsfelder neben der klassischen Wohnungswirtschaft besetzt. Damit folgen wir insbesondere unserem Anspruch, neben der Wohnraumversorgung auch soziale und gesellschaftlich notwendige Infrastruktur zu schaffen und zu betreiben. Als ein Beispiel finden Sie in unserem Geschäftsbericht die Beschreibung unseres Engagements im Bereich der Gesundheitsversorgung oder der Verstetigung bei der Realisierung dringend benötigter Kindertagesstätten.

Aktuell stellen uns die Klimaschutzziele des Bundes und der Europäischen Union und insbesondere deren Volatilität und mangelnde Verlässlichkeit vor immense Herausforderungen. Wir verpflichten uns zur Einhaltung des Ziels der Klimaneutralität unserer Immobilien bis 2045, wenn auch die übrigen Beteiligten, z. B. die Energiewirtschaft ihre Hausaufgaben zur Dekarbonisierung machen. Auch 2024 haben wir wieder Modernisierungsprojekte umgesetzt, über die Teile unserer Wohnungsbestände bereits im Zielkorridor angekommen sind. Einen wesentlichen Teil des Geschäftsjahres haben wir damit verbracht, die Transparenz zu unserem CO₂-Fußabdruck zu vertiefen und darauf Sanierungs- und Modernisierungsstrategien auszurichten und über Zeitpläne abzubilden. Die Volumen und darauf auszurichtenden Ressourcen sind immens und werden uns inhaltlich und wirtschaftlich

grenzwertig fordern. Aber wir sind vorbereitet, überlassen nichts dem Zufall und haben Steuerungsinstrumente entwickelt, über die wir jeder Anpassung und Veränderung in der Klimaschutzgesetzgebung direkt mit Strategieanpassungen folgen können.

Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2024 ein erneut sehr erfolgreiches. Hier zeigt sich, dass wir inhaltlich und personell sehr gut aufgestellt sind, eine hohe Performance haben und eine starke Position im Essener Wohnungsmarkt einnehmen. Unser Immobilienangebot ist nachfragegerecht und in der Folge erreichen wir Vermietungsquoten von nahezu 99 %.

Auch für 2025 und die Folgejahre erwarten wir nicht nur gute Ergebnisse, sondern auch eine konsequente Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Teil des Konzerns Immobilien Management Essen GmbH (IME) zu sein, ist eine sehr gute Basis, um sich operativ auf das Kerngeschäft der Allbau-Gruppe konzentrieren zu können. Die Vielseitigkeit des IME-Konzerns mit seinen Zentralfunktionen und Strategiebereichen lässt darüber hinaus Wachstum und Entwicklung von Handlungsfeldern zu, die dem an uns selbst gerichteten Anspruch eines immobilienwirtschaftlichen „Allrounders“ gerecht werden.

Ihr

Dirk Miklikowski, Geschäftsführer Allbau



▲ Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski

HIGHLIGHTS 2024

► DIE KLINIK DER ZUKUNFT FÜR DEN ESSENER NORDEN – EIN MODELLVERSUCH

Im Jahr 2020 schlossen zwei Krankenhäuser im Essener Norden – unter anderem auch das St. Vincenz-Krankenhaus nach einer 134 Jahre währenden Historie. Stadt Essen, Politik und der Allbau waren sich schnell einig, dass der Stoppenberger Klinikstandort auch weiterhin für eine medizinische Versorgung genutzt werden soll. Im November 2023 hatte somit der Allbau den 23.000 Quadratmeter großen Krankenhaus-Komplex von dem Klinikbetreiber Contilia gekauft, um als Projektentwickler und Investor neue städtebauliche Qualitäten zur positiven Stadtteilentwicklung in Stoppenberg zu schaffen. An diesem Standort soll neben Wohnungsbau vorrangig auch eine Gesundheitsversorgung mit voraussichtlich bis zu zwölf Haus- und Fachärzten angesiedelt werden: Neben der stationären allgemeinmedizinischen Versorgung (StatAMed) sollen später Ambulantes Operieren sowie niedergelassene Ärzte das gesundheitsnahe Angebot am Standort stärken.



▲ Von links nach rechts: Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski, Stadtdirektor Peter Renzel und Robert Hildebrandt, Geschäftsführer des Gesundheitszentrums St. Vincenz, vor dem Eingang.

Umbauarbeiten unter Zeitdruck

Auch wenn das im April 2024 gestartete medizinische Angebot StatAMed ein völlig neues Versorgungskonzept darstellt, wird es Patienten und Besucher geben, die im „St. Vincenz“ auf den ersten Blick keine großen Unterschiede zu früher erkennen, auch wenn der Allbau von November 2023 bis März 2024 rund 1,6 Millionen Euro in die Hand genommen hat. Statt das alte Backsteingebäude zugunsten eines Neubaus abzureißen, wurde es in Teilen spürbar für eine nur mittelfristige Zwischenlösung saniert. Diese war einem enormen Zeitdruck geschuldet. Denn um beachtliche Fördermittel aus einem Innovationsfond zu erhalten, musste das Projekt StatAMed bis April 2024 starten.

Das Ergebnis ist eine neue Versorgungsform, die eine Brücke zwischen ambulanter und stationärer Behandlung bilden soll, um eine niedrigschwellige Versorgung mit kurzer stationärer Aufenthaltsdauer zu ermöglichen. Dabei ist Essen einer von deutschlandweit sechs Erprobungsstandorten.

► MEHR KITAS

Auch in Essen konnte in der Vergangenheit nicht immer der Rechtsanspruch auf eine Kindertagesbetreuung erfüllt werden. Hierzu trägt nicht nur der Fachkräftemangel bei; es fehlt an Kitaplätzen, auch wenn es in den zurückliegenden Jahren erkennbare Fortschritte beim Ausbau von Kitaplätzen in Essen gab – nicht zuletzt auch durch den Allbau.

Der Allbau unterstützt schon seit Jahren die Stadt Essen mit seinem Programm zur Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten. Damit fördern wir nicht nur den flächendeckenden Ausbau der Kindertagesstätten, sondern bieten Familien in unseren Quartieren zusätzlich eine qualifizierte Kinderbetreuung in Wohnungsnähe. Bis heute haben wir 24 Kitas mit mehr als 1.450 Betreuungsplätzen in unserem Bestand.

Dabei schafft der Allbau nicht nur in Bestandsimmobilien neue Kitaplätze. Seit 2013 haben wir 12 neue Kitas fertiggestellt. Die letzte Kita eröffneten wir zum 1. August 2024 für 94 Kinder mit dem VKJ (Verein für Kinder- und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten Ruhrgebiet e. V.) als Betreiber in Altendorf.

Und so geht es weiter: Die Allbau GmbH bleibt beim Kitausbau am Ball und macht Eltern von Kleinkindern weiter Mut, um den Abbau des Defizits von Kitaplätzen in unserer Ruhrgebietsmetropole zu unterstützen. Im Bau befindet sich derzeit noch eine 3-zügige Kita an der Ringstraße in Kettwig mit Platz für 55 Kinder und im „Mühlengarten“ in Stoppenberg wird eine 4-zügige Kita für 75 Kinder errichtet.

Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski, Robert Stauder (SOS Kinderdörfer e. V.) und Allbau-Prokurist Samuel Šerifi in der Kita „Am Schroerkotten“. ►



Zusätzlich wird gerade jeweils die Umsetzung von neuen Kitaprojekten am Bad am Südpark (6-zügige Kita für 110 Kinder), am Hermann-Köster-Weg (3-zügige Kita für 54 Kinder) und in der Hanielstraße (4-zügige Kita für 75 Kinder) konkret geplant. Weitere Projekte für rund 300 weitere Kitaplätze in Schönebeck, Karnap, Borbeck, Vogelheim und Schonnebeck werden aktiv geprüft.

Übrigens: Im Allbau-Bestand gibt es zusätzlich durch Privatpersonen betriebene Kindertagespflegen sowie Tagesmütter, bei denen rund 150 weitere Kinder im Essener Stadtgebiet die Vorschulzeit verbringen.



► EIN NEUES ZUHAUSE IN DELLWIG

Im Kraienbruch schließt die Allbau GmbH eine 3.525 m² große Baulücke und ergänzt ihren Bestand im Stadtteil – nach Planungen des Architekturbüros Druschke und Grosser (Duisburg) – durch den Bau von vier unterkellerten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 45 m² (Singlewohnungen) bis hin zu ca. 97 m² (Familienwohnungen). In den vier Mehrfamilienhäusern sollen 15 Zweiraumwohnungen (45–67 m²) und 13 Vierraumwohnungen (87–97 m²) Platz für Entfaltung bieten; die verschiedenen Wohnungsgrößen sind für alle Generationen geeignet. Interessenten brauchen einen Wohnberechtigungsschein; die Miete liegt für 20 Wohnungen je nach Einkommensklasse bei 6,40 Euro/m² und für acht Wohnungen je nach Einkommensklasse bei 7,20 Euro/m². Das Investitionsvolumen beträgt für die Allbau GmbH rund 11 Mio. Euro. Alle Wohnungen werden voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2025 an die neuen Mieter übergeben sein.

Die neuen Immobilien werden nach den Maßgaben des BEG-55-Standards errichtet, wobei unter anderem bei der Wärmedämmung statt Polystyrol überwiegend Mineralfaser verwendet wird, die als nachhaltiger in Erzeugung und Recycling gilt. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral kombiniert über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Richtfest im Kraienbruch für 28 öffentlich geförderte Wohnungen. ►





▷ START DES EINKAUFSAHRDIENSTES IM ISINGER FELD

Die Flexibilität lässt im Alter bei vielen Menschen spürbar nach. Dies kann vor allem für die eigene Mobilität gelten und die Teilhabe am öffentlichen Leben signifikant erschweren.

Deshalb gibt es nun schon seit über zehn Jahren einen Einkaufsfahrdienst – organisiert vom Essener Kreisverband der AWO und uns als der Allbau. Im Isinger Feld und damit auch im AllbauQuartier MeistersingerPark leben viele Senioren, die den Fahrdienst für sich kostenlos in Anspruch nehmen können. Dienstags um 9 Uhr treffen sich die Kaufinteressierten auf dem Isingplatz am Haltestellenschild im Parkplatzbereich. Ziel ist ein kleines Einkaufszentrum mit Penny, Edeka, Arzt, Apotheke und Tierfuttergeschäft an der Wattenscheider Straße. Gegen 11 Uhr ist der Bus dann wieder zurück. So ermöglicht der regelmäßige Fahrdienst auf eine unproblematische Art und Weise den Einkauf und weitere Besorgungen.

Bis zu 8 Personen passen in den Bus. Ist die Nachfrage einmal größer, wird niemand stehen gelassen. Zur Not wird eben zweimal gefahren. Ganz wichtig: Es gibt eine Einstiegshilfe, damit die Treppen in den Bus auch geschafft werden. Rollatoren werden auch mitgenommen.

Eine ähnliche Dienstleistung mit ebenfalls sehr guter Resonanz bieten AWO und der Allbau auch in Quartieren in Altendorf und Huttrop an. Ganz klar: Die zurückgewonnene Freiheit durch Einkaufsfahrdienste bedeutet für die Senioren mehr Abwechslung, soziale Kontakte und Vorfreude auf ein gemeinsames Einkaufserlebnis mit Nachbarn.



◀ Die Projektpartner des Einkaufsfahrdienstes im MeistersingerPark



▲ NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach besuchte das Großmodernisierungsprojekt im Butzweg.

► MODERNISIERUNGSOFFENSIVE IN ESSEN-BOCHOLD

Pünktlich zum Besuch von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, wurden im Butzweg in Essen-Bochold im Rahmen des Großmodernisierungsprojektes die ersten Fassadenplatten demontiert und erste Fenster gewechselt. Der Allbau investiert hier rund 15,0 Mio. Euro in 7 Gebäude (Baujahr: 1972) mit 176 Mietwohnungen. Fertigstellung des gesamten Modernisierungsprojektes ist voraussichtlich 2026.

Der Besuch der Landesbauministerin hatte einen Grund: Denn der Allbau nimmt mit diesem Projekt an der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Modernisierungsoffensive+“ teil. Aufgrund der Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen (die Darlehenshöhe liegt bei rund 12,4 Mio. Euro) fallen die Immobilien mit den 96 Zweiraumwohnungen, 72 Dreiraumwohnungen und 8 Vierraumwohnungen nach der Modernisierung unter die Mietpreis- und Belegungsbindung für öffentlich geförder-ten Wohnungsbau. Die Grundmiete bleibt bezahlbar: Sie erhöht sich durchschnittlich moderat von 4,80 Euro/m² auf maximal 6,25 Euro/m² (Durchschnitt: 6,09 Euro/m²). Alle Gebäude werden energetisch mindestens auf den EH-100-Standard gebracht, was zur Senkung der Heizkosten führt, die wiederum die Erhöhung der Grundmiete abfedert.

Vor allem durch die Heizungsumstellung auf Fernwärme und die geplanten Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehülle prognostiziert der Allbau eine durchschnittliche Reduzierung der Heizkosten von rund 1 Euro/m².

Fazit: Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen verbessert der Allbau die Ausstattung der Wohnungen und kann diese dennoch weiterhin zu fairen Mieten anbieten.





► EIN JUBILÄUM DER BESONDEREN ART

2024 feierte der AllbauKinderflohmarkt sein zehnjähriges Jubiläum und lud wieder zum fröhlichen Trödeln ein. Der Allbau belebte von 10 bis 14 Uhr erneut den Altenessener Marktplatz mit dem beliebten Event, das Kindern bis 14 Jahren die Möglichkeit bietet, Spielzeug, Kleidung und Bücher zu verkaufen oder zu tauschen.

Der Flohmarkt, der sich mittlerweile als festes Highlight im Essener Veranstaltungskalender etabliert hat, setzte seine Tradition fort: ein Tag voller Spaß, Abenteuer und kindgerechtem Handel, der nicht nur die kleinen Händler, sondern auch die ganze Familie begeistert.

Das bewährte Konzept: ein Markt von Kindern für Kinder, bei dem der Spaß im Vordergrund steht – mit buntem Rahmenprogramm wie der Allbau-Hüpfburg. Mit der Bereitstellung von Verkaufstischen und Sitzbänken für die jungen Verkäufer ermöglichte der Allbau den kleinen Trödlern auch in diesem Jahr eine kostenfreie Teilnahme. Um den jungen Verkäufern Gelegenheit zu geben, sich zu erholen, war die Unterstützung durch Eltern in der Rolle von Helfern gestattet.

Die durchweg positive Resonanz bestärkt uns darin, diesen besonderen Tag auch 2025 erneut auszurichten.



▲ Zurück aus Paris – direkt zum Allbau.

▶ ESSENS OLYMPIASIEGER WURDE BEIM ALLBAU BEGEISTERT EMPFANGEN

Die Olympischen Spiele in Paris 2024 waren ein großer Erfolg für die Kanusport-Gemeinschaft Essen (KGE), die seit mehr als 20 Jahren von der Allbau-Gruppe unterstützt wird.

Max Rendschmidt, der bereits in Tokio (Vierer-Kajak) und Rio de Janeiro (Zweier- und Vierer-Kajak) jeweils Olympiasieger geworden war, gewann in Paris erneut Gold im Vierer-Kajak – somit seine vierte Olympische Goldmedaille. Belohnung: Er wurde mit Triathletin Laura Lindemann zum Fahnenträger von Team Deutschland auf der Abschluss-Veranstaltung ernannt.

KGE-Kanutin Enja Rößeling überzeugte ebenfalls und erreichte trotz gesundheitlicher Probleme im Vorfeld der Wettkämpfe das Halbfinale im Kajak-Einer. Diese Erfolge unterstreichen die herausragende Stellung des Essener Kanurennsports auf internationaler Ebene.

Die Begeisterung wurde auch beim Empfang eine Woche nach Ende der Olympischen Spiele im Innenhof der Allbau-Hauptverwaltung spürbar. Dort wurden die spannenden Finalrennen auf Monitoren erneut abgespielt, was den Anwesenden die Möglichkeit gab, die Höhepunkte der Wettkämpfe mit Kommentaren der Spitzenathleten noch einmal mitzuerleben.

Beim anschließenden Get-together standen die Sportler im Mittelpunkt. Viele Gäste nutzten die Gelegenheit, vor allem das olympische Edelmetall aus nächster Nähe zu betrachten und mit den Sportlern ins Gespräch zu kommen. Die Veranstaltung war geprägt von Stolz und Freude über die außergewöhnlichen Leistungen der Essener Kanuten.



▲ Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski und Oberbürgermeister Thomas Kufen waren die ersten Gratulanten.

► EINER MODERNISIERUNG SEI DANK: DIE ECHTE MEHLBEERE HIELT EINZUG

Die Allbau GmbH pflanzte schon zum 30. Mal den aktuellen „Baum des Jahres“. Große und kleine Mieter konnten miterleben, wie unter anderem Oberbürgermeister Thomas Kufen, Allbau-Prokurist Samuel Šerifi und Allbau-Aufsichtsratsvorsitzender Christoph Kersch zur Tat schritten und – traditionell mit Schüppe – einer Echten Mehlbeere einen neuen Lebenspunkt setzten. Ort des Geschehens war 2024 eine attraktive Rasenfläche im AllbauQuartier Langmannskamp in Steele. Dort wurden von 2023 bis 2024 16 Immobilien mit 66 Wohnungen durch den Allbau modernisiert. Investitionsvolumen für den Allbau: 5,3 Mio. Euro.

Ganz nach dem Motto „Was getan werden muss, wird gleich richtig gemacht“ wurde der Wohnkomfort durch unterschiedlichste Maßnahmen gesteigert. Nicht zuletzt wurden die Dächer (inklusive Dämmung und neuer gedämmter Dachfenster) erneuert, die Gebäude erhielten ein Wärmedämmverbundsystem aus Mineralfaser, Mobilitätswünsche von Mietern wurden erfüllt sowie eine Kellerdeckenisolierung um-

gesetzt. Zudem wurden die kostenintensiven Nachtspeicherheizungen durch 5 moderne Wärmepumpen in 3 Heizzentralen ersetzt. Es war das erste Großmodernisierungsprojekt, das der Allbau mit Wärmepumpen geplant hat.

Fazit: Der Allbau zeigte bei diesem Projekt, dass Klima und Umwelt für ihn besonders schutzwürdig sind.





▲ Hoher Besuch bei der Pflanzung des „Baums des Jahres“.



▶ Essens einzige Klimaschutzsiedlung als Ort eines innovativen Pilotprojektes.



▶ **NACHHALTIG MOBIL – DER ALLBAU SETZT MASSSTÄBE IN ESSENS KLIMASCHUTZSIEDLUNG**

Die Allbau GmbH machte 2024 einen weiteren Schritt in Richtung nachhaltiger Mobilität und Klimaneutralität. In der Tiefgarage der Klimaschutzsiedlung Dilldorfer Höhe wurde ein innovatives Pilotprojekt für Ladeinfrastruktur erfolgreich umgesetzt. Ziel ist es, den Bewohnern den Einstieg in die Elektromobilität zu erleichtern und gleichzeitig die Mobilitätswende aktiv voranzutreiben.

Mit der Elektrifizierung von 30 Stellplätzen bietet die Tiefgarage an der Dilldorfer Höhe nun eine maßgeschneiderte Lösung für die wachsende Nachfrage nach privater Ladeinfrastruktur. Perspektivisch ist eine Erweiterung auf alle 60 Stellplätze möglich. Als kommunales Wohnungsunternehmen sieht sich der Allbau in der Verantwortung, die Mobilitätswende in Essen aktiv zu unterstützen. Mit einer konkreten E-Ladesäulenstrategie soll nicht nur den Bedürfnissen der Mieter gerecht, sondern auch ein Beitrag zur Klimaneutralität geleistet werden.

► DER 14. ALLBAUKINDERWEIHNACHTSMARKT BEGEISTERTE GROSS UND KLEIN

Weihnachtliche Highlights am laufenden Band: Der 14. AllbauKinderweihnachtsmarkt riss ganz Werden in seinen Bann. Auf dem festlich geschmückten Schulhof der Heckerschule kamen viele Familien zusammen, um das stimmungsvolle Kinderfest zu genießen.

Schon ab der Eröffnung um 12 Uhr herrschte reges Treiben, als die Kinder der gastgebenden Schule das Publikum mit einem musikalischen Willkommensgruß auf der Bühne empfingen. Die offizielle Eröffnung übernahmen Oberbürgermeister Thomas Kufen, Allbau-Kommunikationsleiter Dieter Remy und Schulleiterin Susanne Heidersdorf. Moderator Björn Schüngel von Radio Essen führte mit Charme und Humor durch das Programm, das mit Highlights wie dem Besuch des Kanu-Olympiasiegers von Paris, Max Rendschmidt, und der TUSEM-Handballprofis Mats Haberkamp und Tim Mast für beste Unterhaltung sorgte. Nachdem Nachwuchsmagier Jan Paul Stürck die Massen mit einer Zaubershow mitriss, fand das Programm mit der traditionellen Öffnung des Adventsfensters seinen krönenden Abschluss.

Doch auch abseits der Bühne gab es viel zu entdecken. Das nostalgische Kettenkarussell, die Weihnachtsbä-



ckerei von Bäcker Peter, in der Kinder Brezeln kostenlos backen konnten, sowie ein Hockey-Parcours des ETUF sorgten für Spaß und Action. Weitere Attraktionen wie das Outdoor-Spielgerät „Snowbee“ und die Kreation eigener Wachskerzen beim Marktstand von „klimagerecht mobil Werden“ begeisterten die kleinen und großen Besucher gleichermaßen.

Ein weiterer Publikumsmagnet waren die liebevoll dekorierten Weihnachtsmarkthütten, die vom Allbau bereitgestellt wurden. Hier boten Eltern und Schüler selbst gemachte Dekorationen sowie kulinarische Leckereien wie Crêpes und Waffeln an. Die Einnahmen kamen den Klassenkassen und Vereinen zugute, um zukünftige Projekte und Ausflüge zu finanzieren.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER IME FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Der Aufsichtsrat der Immobilien Management Essen GmbH (IME) besteht aus 21 Mitgliedern, hiervon 3 Arbeitnehmervertreter sowie ein beratendes Mitglied.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht.

Er wurde durch die Geschäftsführung im Rahmen von 4 ordentlichen Sitzungen über die Lage und Entwicklung der IME-Unternehmensgruppe und darüber hinaus über alle wichtigen Angelegenheiten unterrichtet. Zudem fanden Umlaufbeschlussverfahren zum Erwerb von Liegenschaften und zur Einrichtung einer Findungskommission statt.

Im Geschäftsjahr 2024 befasste sich der Aufsichtsrat wie schon in den Vorjahren im Wesentlichen mit den Herausforderungen der allgemeinen Entwicklung in der Bau- und Finanzwirtschaft, die im engen Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit des IME-Konzerns stehen (Baukosten- und Zinsentwicklung, Lieferkettenprobleme, Handwerker-mangel, Inflation, Klimaschutzanforderungen, Fachkräftemangel etc.).

Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat mit folgenden Themen befasst:

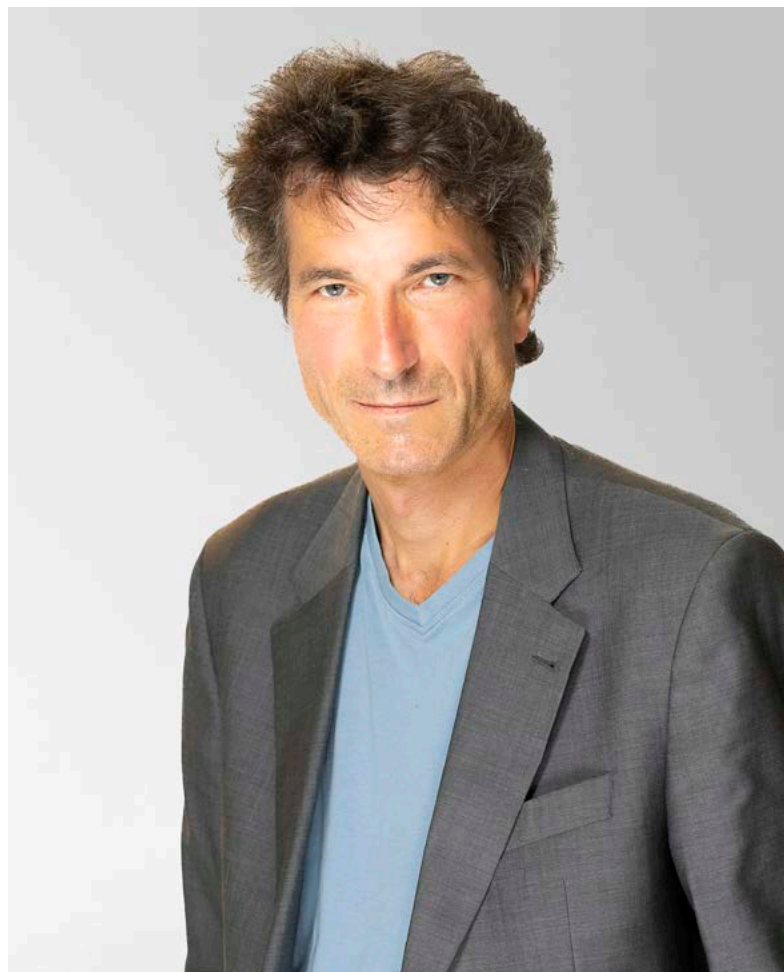
- Wirtschaftsplanung 2025–2029 und Jahresabschlussprüfung 2023
- Grundstücksankäufe und Investitionsfreigaben
- Vorbereitung des Aufbaus einer Allbau-Sozialstiftung
- Vorbereitungen der Ergänzung der Geschäftsführung (mit Implementierung einer Findungskommission)

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus durch den von ihm gebildeten Arbeits- und Prüfungsausschuss laufend über die Führung der Geschäfte unterrichten lassen.

Die Gesellschafterversammlung der IME fasste am 27. Juni 2024 die zur Verabschiedung des Geschäftsjahres 2023 erforderlichen Beschlüsse. Dem Aufsichtsrat sowie der Geschäftsführung der IME wurde Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2023 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Märkische Revision GmbH, Essen, geprüft. Beanstandungen haben sich hierbei nicht ergeben. Die Prüfung endete mit der Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes. Über das Prüfungsergebnis fand mit dem Aufsichtsrat eine Schlussbesprechung statt.

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



▲ Christoph Kersch, Vorsitzender des Aufsichtsrates © Foto: Anna Muysers

Der von der Geschäftsführung nach § 312 AktG erstellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Märkische Revision GmbH, Essen, geprüft und mit einem entsprechenden Bestätigungsvermerk versehen.

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

Der Aufsichtsrat der IME dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeitern der IME sowie der Allbau- und GVE-Gruppe für ihren Einsatz, die geleistete Arbeit und die Zusammenarbeit im Jahr 2024.

Essen, 21.06.2025

Christoph Kersch, Vorsitzender



JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

28	A. ALLGEMEINE ANGABEN
28–31	B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
32–33	C. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024
34–38	D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ
39	E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
40–41	F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
42	G. NACHTRAGSBERICHT
42	H. SONSTIGE ANGABEN
43	I. ERGEBNISVERWENDUNG
44–45	J. AUFSTELLUNG ANLAGEVERMÖGEN



A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Allbau GmbH mit Sitz in Essen, Kastanienallee 25, wird beim Amtsgericht Essen unter der Handelsregisternummer HRB 28359 geführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes sowie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 HGB. Unabhängig davon hat sie ihren Jahresabschluss gemäß Gesellschaftsvertrag nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen aufzustellen.

Die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14.06.2023. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten angesetzt und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände des **Sachanlagevermögens** werden im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen und rechtlichen Eigentums zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und werden, soweit abnutzbar, um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Die angefallenen Kosten für **Umbau-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen** werden als Herstel-

lungskosten im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert, soweit diese zu einer wesentlichen Verbesserung bzw. zu nachträglichen Herstellungskosten führen. Insbesondere werden Kosten von vorgenommenen energetischen Maßnahmen aktiviert.

Kosten für Verwaltungsleistungen sowie Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 255 Abs. 2 und 3 HGB nur aktiviert für Investitionen, deren Gesamtinvestitionsvolumen über die gesamte Bauzeit einen Umfang von 5 % der Bilanzsumme überschreitet. Im Geschäftsjahr wurden keine Zinsen für Fremdkapital aktiviert.

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** werden über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren (bei Altbauten mit Baujahr vor 1925) bzw. 50 Jahren (bei Bauten ab 1925) abgeschrieben. Bei bis 1990 erworbenen Wohngebäuden wurden die Restnutzungsdauern je nach Bauzustand, bei Erwerb ab 1991 mit 50 Jahren festgelegt. Den Vermögensgegenständen der Position **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** wird eine Nutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde gelegt.

Auf die Herstellungskosten von **Außenanlagen** der von 1993 bis 2001 fertiggestellten Neubaumaßnahmen wurde die Abschreibung mit einer Nutzungsdauer von 10 bzw. seit 2002 von 16 Jahren bemessen.

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

Die **technischen Anlagen und Maschinen** werden über eine Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungen der **anderen Anlagen** sowie **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgen über die Nutzungsdauer von 8 bis 10 Jahren.

Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 EUR und 800,00 EUR werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung bewertet.

Die im **Umlaufvermögen ausgewiesenen zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt. Die Bewertung der Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit unfertigen Bauten und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen erfolgt – verlustfrei – zu Herstellungskosten ohne eigene Verwaltungsleistungen und Bauzeitenzinsen. Die Herstellungskosten enthalten Materialeinzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten.

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

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

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

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

Das **Eigenkapital** ist mit dem Nennbetrag bewertet.

Die **Rückstellungen** wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages werden auch die bis zum Erfüllungszeitpunkt voraussichtlich eintretenden Kostensteigerungen berücksichtigt.

Bei **sonstigen Rückstellungen** mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages, soweit erforderlich, zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Sie wurden dem ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre abgezinst, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt wurde.

Für die Beseitigung von bereits entstandenen Schäden an Fassaden, Balkonen, Dächern, Fenstern und Eingangsbereichen in verschiedenen Wohnanlagen (**Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung**) wurden die geschätzten Beträge zurückgestellt; die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen wurden, nachdem die Maßnahmen abgewickelt worden waren, in voller Höhe in Anspruch genommen



bzw. aufgelöst. Die **Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen** wurden mit 0,50 % der Verkaufspreise angesetzt und entsprechend ihrer Laufzeit abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Die Aktivierung **latenter Steuern** auf Verlustvorträge bzw. auf temporäre Unterschiede zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Schulden unterbleibt im Falle einer sich insgesamt ergebenden Steuerentlastung in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.



C. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Aktivseite

	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00		1.036,00
		0,00	1.036,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	540.097.924,47		530.757.823,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.110.030,92		8.960.759,92
3. Grundstücke ohne Bauten	4.588.818,57		4.419.966,08
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.484,87		7.484,87
5. Bauten auf fremden Grundstücken	837.819,00		829.011,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.209.581,09		180.944,09
6. Anlagen im Bau	11.473.121,65		7.352.811,55
7. Bauvorbereitungskosten	1.466.472,64		898.596,59
8. Geleistete Anzahlungen	8.010,17		3.892.066,80
		568.799.263,38	557.299.464,63
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83.331.256,62		53.331.256,62
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		40.000.000,00
3. Andere Finanzanlagen	52,00		52,00
		83.331.308,62	93.331.308,62
Anlagevermögen insgesamt		652.130.572,00	650.631.809,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	27.724,56		27.724,56
2. Bauvorbereitungskosten	28.929,82		4.929,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	20.884,50		6.325.648,53
4. Unfertige Leistungen	45.048.765,92		40.192.329,24
		45.126.304,80	46.550.631,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	538.092,96		669.163,71
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	55.801,33		20.300,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.774,95		204.471,50
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.672.528,05		3.387.726,45
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.076.954,68		13.669.118,28
		9.415.151,97	17.950.779,94
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.859.595,31		6.234.368,28
2. Bausparguthaben	10.987.949,72		9.478.625,88
		18.847.545,03	15.712.994,16
Umlaufvermögen insgesamt		73.389.001,80	80.214.405,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten		16.623,11	55.186,17
Bilanzsumme		725.536.196,91	730.901.400,85

Passivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		23.768.879,00	23.768.879,00
II. Kapitalrücklage		46.303.669,93	46.303.669,93
III. Gewinnrücklagen		113.290.873,56	105.564.568,45
IV. Bilanzgewinn		24.928.998,89	24.928.998,89
Eigenkapital gesamt		208.292.421,38	200.566.116,27
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		958,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.166.349,70		1.817.933,25
		1.166.349,70	1.818.891,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschafter: EUR 33.446.348,82 (Vorjahr: EUR 35.271.596,87)	389.069.776,22		384.860.678,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.933.244,49		44.973.319,85
3. Erhaltene Anzahlungen	51.322.677,61		49.476.879,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.544.064,88		2.020.769,21
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.062.333,35		11.892.159,64
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	16.393.018,86		15.609.203,59
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.026.277,78		1.490.468,56
8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.430.717,48		2.443.387,72
		495.782.110,67	512.766.866,61
D. Rechnungsabgrenzungsposten		20.295.315,16	15.749.526,72
Bilanzsumme		725.536.196,91	730.901.400,85

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** wird als Anlage zum Anhang in einem Anlagenspiegel dargestellt.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Eigenkapital zum 31.12.2024	Gehaltener Anteil zum 31.12.2024	Letztes Jahres- ergebnis	Letzter vor- liegender Abschluss	Beteiligungs- verhältnis
	EUR	%	EUR		
Allbau Management- gesellschaft mbH (AMG), Essen	83.341.974,03	100,00	– 4.131,65	2024	unmittelbar
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG (ABG), Essen	13.303.426,07	99,90	645.595,65	2024	mittelbar durch AMG
ImmobilienService Essen GmbH (ISE), Essen	372.486,75	100,00	149.365,41	2024	mittelbar durch AMG

Der Beteiligungsbuchwert der AMG beträgt zum 31.12.2024 83.331.256,62 EUR.

Darüber hinaus ist die Allbau GmbH über die AMG mittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Die AMG hält wie in den Vorjahren einen 0,2%igen Gesellschaftsanteil an der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bosau, in Höhe von 572,00 EUR.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Mit Gesellschafterbeschluss vom 27.06.2024 hat die Gesellschaft beschlossen, 30.000 TEUR der an die AMG ausgeliehenen Mittel in die Kapitalrücklage der AMG einzustellen. Die verbleibenden 10.000 TEUR wurden durch die AMG planmäßig im Jahr 2024 zurückgeführt.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter „**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**“ sind **Bau-, Bauvorbereitungs- und Grundstückskosten** – insgesamt 78 TEUR (Vorjahr: 6.358 TEUR) – für fertiggestellte, laufende und geplante Eigentumsmaßnahmen erfasst.

Die **unfertigen Leistungen** von 45.049 TEUR (Vorjahr: 40.192 TEUR) beinhalten ausschließlich mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten.

Unter der Position „**Erhaltene Anzahlungen**“ sind die erhaltenen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten von 51.323 TEUR (Vorjahr: 49.477 TEUR) passiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen	Insgesamt	Restlaufzeit über 1 Jahr
	TEUR	TEUR
aus Vermietung	538	0
Vorjahr	669	0
aus Grundstücksverkäufen	56	0
Vorjahr	20	0
aus Lieferungen und Leistungen	72	0
Vorjahr	204	0
gegen verbundene Unternehmen	1.066	0
Vorjahr	300	0
gegen Gesellschafter	4.606	0
Vorjahr	3.088	0
Sonstige Vermögensgegenstände	3.077	0
Vorjahr	13.669	0
Summe	9.415	0
Vorjahr	17.951	0

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** beinhalten in Höhe von 4.606 TEUR (Vorjahr: 3.088 TEUR) sonstige Forderungen gegen die Gesellschafterin IME. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen in voller Höhe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen aus dem Cash-Pooling gegen die Stadt Essen in Höhe von 2.775 TEUR (Vorjahr: 13.390 TEUR) ausgewiesen.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital zum 31.12.2023 beträgt wie im Vorjahr 23.768.879,00 EUR und ist voll eingezahlt.

Es wird unverändert gehalten von der Immobilien Management Essen GmbH mit 84,99% und von der Sparkasse Essen mit 15,01 %.

Rücklagen	Bestand 01.01.	Zuführung/ Einstellung	Entnahme/ Rückführung	Jahresüber- schuss/ -fehlbetrag	Bestand 31.12.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklagen	46.303.669,93	0,00	0,00	0,00	46.303.669,93
Gewinnrücklagen	105.564.568,45	7.726.305,11	0,00	0,00	113.290.873,56
Summe	151.868.238,38	7.726.305,11	0,00	0,00	159.594.543,49

Rückstellungen

Die **Pensionsrückstellungen** bestehen zum 31.12.2024 nicht mehr. Im Vorjahr waren diese unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 10 Jahre von 1,13 % mit 1 TEUR bewertet. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre von 1,18 % des Vorjahres wären die Pensionsrückstellungen im Vorjahr ebenfalls mit 1 TEUR bewertet worden. Die Pensionsrückstellungen sind im Jahr 2024 aufgelöst worden, weil die letzte Rentenbezieherin verstorben ist.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende Positionen:

Sonstige Rückstellungen	31.12.2024	Vorjahr
	TEUR	TEUR
unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	590	983
Gewährleistungsverpflichtung	93	155
Rechtsstreitigkeiten	45	40
Ausstehende Rechnungen	174	395
Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	79	80
übrige Rückstellungen	185	165
Summe	1.166	1.818

Verbindlichkeiten

2012 wurden 4 Vereinbarungen über Forward-Rate-Zinsswap mit der National-Bank AG bzw. der Hypo-Vereinsbank abgeschlossen. Die Laufzeiten liegen zwischen dem 31.12.2012 und 31.12.2028. Die Festzinssätze liegen in einer Bandbreite von 2,88 % und 3,30 %. Der Umfang der Geschäfte beläuft sich auf insgesamt 7.967 TEUR. Bei den drei noch bestehenden Forward-Rate-Zinsswaps ergibt sich ein negativer Marktwert von 196 TEUR zum Bilanzstichtag.

Es wurden ausschließlich Micro-Hedges abgeschlossen.

Da Laufzeit und Höhe der Zinsswaps mit den jeweiligen Darlehen gleichlautend sind, gleichen sich die Änderungen von Wert- und Zahlungsströmen vollständig aus. Die Effektivität wurde anhand der Critical-Term-Match-Methode ermittelt.

Für die gebildeten Bewertungseinheiten wird die Einfrierungsmethode angewendet.



Verbindlichkeiten in EUR (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)

insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesicherte Beträge EUR	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
389.069.776,22 (384.860.678,34)	18.217.110,33 (14.470.611,76)	370.852.665,89 (370.390.066,58)	315.988.396,54 (312.390.899,54)	389.069.776,22 (384.860.678,34)	Grund- pfandrecht
davon gegenüber der Gesellschafterin Sparkasse Essen					
33.446.348,82 (35.609.194,44)	1.788.456,36 (2.255.981,98)	31.657.892,46 (33.353.212,46)	24.000.709,85 (25.257.086,22)	33.446.348,82 (35.609.194,44)	Grund- pfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					
27.933.244,49 (44.973.319,85)	1.361.118,16 (1.696.054,96)	26.572.126,33 (43.277.264,89)	20.893.591,23 (36.427.820,76)	27.933.244,49 (44.973.319,85)	Grund- pfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen					
51.322.677,61 (49.476.879,70)	51.322.677,61 (49.476.879,70)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung					
2.544.064,88 (2.020.769,21)	2.544.064,88 (2.020.769,21)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
5.062.333,35 (11.892.159,64)	4.477.793,66 (11.338.818,73)	584.539,69 (553.340,91)			
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					
1.026.277,78 (1.490.468,56)	1.026.277,78 (1.490.468,56)				
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin IME					
16.393.018,86 (15.609.203,59)	16.393.018,86 (15.609.203,59)				
8. Sonstige Verbindlichkeiten					
2.430.717,48 (2.443.387,72)	2.430.717,48 (2.443.387,72)				
495.782.110,67 (512.766.866,61)	97.772.778,76 (98.546.194,23)	398.009.331,91 (414.220.672,38)	336.881.987,77 (348.818.720,30)	417.003.020,71 (440.098.776,29)	

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin IME handelt es sich im Wesentlichen in Höhe von 16.393 TEUR (Vorjahr: 15.601 TEUR) um Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung und in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 8 TEUR) um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich in Höhe von 1.022 TEUR (Vorjahr: 183 TEUR) um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit 4 TEUR (Vorjahr: 1.308 TEUR) um Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme des Ergebnisses der AMG. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 2.420 TEUR (Vorjahr: 2.436 TEUR) die Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter.

E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	129.498.443,99		126.953.275,91
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		3.481,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.017,92		49.491,06
		129.537.461,91	127.006.248,23
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.811.802,33	3.335.404,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	2.163,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.014.239,11	2.062.817,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	61.522.445,47		56.612.742,02
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	127.431,16		2.844.177,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29.715,66		64.847,59
d) Aufwendungen für bezogene Leistungen	180,00		0,00
		61.679.772,29	59.521.766,71
Rohergebnis		78.683.731,06	72.884.867,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		0,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 0,00 EUR (Vorjahr: 60,00 EUR)	2.498,08		2.272,00
		2.498,08	2.272,40
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.123.172,18	18.350.284,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		21.476.318,63	17.777.163,87
9. Erträge aus Gewinnabführung		0,57	0,39
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		4.131,65	1.307.599,33
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verbundenen Unternehmen: 605.210,84 EUR (Vorjahr: 580.080,58 EUR)		605.210,84	580.080,58
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		446.841,62	563.166,91
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 617,25 EUR (Vorjahr: 156,08 EUR)		8.362.870,44	8.793.215,72
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		457.435,08	–117.259,57
15. Ergebnis nach Steuern		30.309.358,03	27.914.839,25
16. Sonstige Steuern		3.434.203,68	3.411.404,41
17. Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter		2.420.370,38	2.436.167,33
18. Jahresergebnis vor Ergebnisverwendung		24.454.783,97	22.067.267,51
19. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		16.728.478,86	16.899.995,74
20. Jahresüberschuss		7.726.305,11	5.167.271,77
21. Gewinnvortrag		24.928.998,89	24.928.998,89
22. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		7.726.305,11	5.167.271,77
23. Bilanzgewinn		24.928.998,89	24.928.998,89

F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden und wie folgt aufzugliedern:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
aus Bewirtschaftungstätigkeit	129.498	126.953
aus Verkauf von Grundstücken	0	3
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	39	49
Summe	129.537	127.006

Sonstige betriebliche Erträge	2024	2023
	TEUR	TEUR
Immobilienverkäufe	3.286	0
Erträge aus Teilschuldenerlass	1.002	761
Auflösung von Rückstellungen	199	196
Versicherung	996	862
Erträge aus abg. Mietforderungen	22	25
Sonstige Erträge	509	218
Summe	6.014	2.063

Materialaufwand	2024	2023
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	61.523	56.613
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	127	2.844
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	30	65
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	0
Summe	61.680	59.522

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Personal- und Sachkostenumlagen der AMG und IME in Höhe von insgesamt 19.925 TEUR (Vorjahr: 16.445 TEUR).

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung

Im Geschäftsjahr wurden keine Erträge oder Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung erzielt. Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens in Höhe von 3.286 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) erzielt.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen	2024	2023
	TEUR	TEUR
Erträge aus Verkauf Anlagevermögen/Finanzanlagen	3.286	0
Auflösung von Rückstellungen	199	196
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	100	63
Erträge Versicherungen frühere Jahre	172	168
Steuern frühere Jahre	0	3
Sonstige Erträge aus früheren Jahren	97	1
Summe Erträge	3.854	432
Verlust aus Anlagenabgängen	0	–6
Abschreibung sonstige Forderungen	–370	–423
Summe Aufwendungen	–370	–429



G. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

H. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das am 31.12.2024 bestehende Bestellobligo für vergebene Bauaufträge der Allbau GmbH in Höhe von 14.287 TEUR (Vorjahr: 11.765 TEUR) ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und Erwerberleistungen sowie die zum Abschlussstichtag vorhandenen liquiden Mittel und Guthaben im Cash-Pool der Stadt Essen überdeckt.

Haftungsverhältnisse

Die Allbau GmbH hat am 21.11.2013 gegenüber der DZ-Hyp AG (vormals: WL Bank) eine Patronatserklärung zur Besicherung eines von der DZ-Hyp AG an die AMG herausgegebenen Kredites in Höhe von 31.060 TEUR zur Finanzierung der Immobilie „Quartier Kreuzeskirche / Kastanienhöfe“ abgegeben. Die Restschuld zum 31.12.2024 beträgt 19.373 TEUR (Vorjahr: 20.039 TEUR). Die zugrunde liegende Verpflichtung kann von der AMG erfüllt werden, sodass mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Mietkautionen

Am 31.12.2024 betrugen die Mietkautionsguthaben 11.418.414,73 EUR (Vorjahr: 11.179.231,64 EUR). Es handelt sich um Treuhandvermögen, das wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und des bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den Mietern im Anhang vermerkt ist.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2024 eine 84,99%ige Tochtergesellschaft der Immobilien Management Essen GmbH (IME). Die IME erstellt einen Konzernabschluss, der befreiende Wirkung nach § 291 HGB für die Allbau GmbH hat. Der Jahresabschluss der Allbau GmbH wird in den Konzernabschluss der IME zum 31.12.2024 einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Der Konzernabschluss zum 31.12.2024 wird durch Einreichung im Bundesanzeiger offengelegt.

Angaben gemäß § 285 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar beträgt 49 TEUR (Vorjahr: 48 TEUR) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Angaben gemäß § 285 Nr. 21 HGB

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

Bezüge der Geschäftsführung

Die hauptamtliche Geschäftsführung liegt bei Herrn Dirk Miklikowski, Essen. Der alleinvertretungsrechtigte Geschäftsführer erhielt im Geschäftsjahr keine Bezüge von der Gesellschaft. Herr Miklikowski ist ebenfalls Geschäftsführer der IME und erhält seine Bezüge von dieser.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt wie im Vorjahr kein eigenes Personal.

Tätigkeiten der Geschäftsführer

Herr Dirk Miklikowski, Essen, Dipl.-Betriebswirt VWA, ist in folgenden Gesellschaften als Geschäftsführer, Mitglied im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

Gremium / Organ	Position
Immobilien Management Essen GmbH (IME)	Geschäftsführer
Allbau GmbH	Geschäftsführer
Allbau Managementgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG	Geschäftsführer
GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH	Geschäftsführer
TBE Gemeinnützige Theater Baugesellschaft mbH	Geschäftsführer
IEE Immobilienentwicklung Stadt Essen GmbH	Geschäftsführer
EMG Essen Marketing GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates
ista SE	Mitglied des Kundenbeirates
VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.	Mitglied des Verbandsrates
Beirat Iqony Fernwärme GmbH	Mitglied des Beirates
AVW Versicherungsmakler GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates, Aufsichtsratsvorsitzender
Provinzial Rheinland Holding	Mitglied des wohnungswirtschaftlichen Beirats der Provinzial Versicherungs-AG, seit 10.10.2024 Vorsitzender des Beirats
Aareon – SAP Blue-Eagle-Beirat	Mitglied des Beirates
EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemeinnützige Stiftung	Nebenamtliches Vorstandsmitglied
Verein Forum Kreuzeskirche e.V.	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied (stv. Vorsitz)

I. ERGEBNISVERWENDUNG

Gemäß Gewinnabführungsvertrag mit der Immobilienmanagement Essen GmbH wird der volle Jahresüberschuss, abzüglich der zu bildenden Rücklagen für zukünftige Investitionen in Höhe von 16.728.478,86 EUR, an die Organträgerin abgeführt. Hiervon wurde im Geschäftsjahr bereits ein Teilbetrag in Höhe von 335.460 EUR abgeführt.

Essen, den 31. März 2025

Allbau GmbH

Dirk Miklikowski

Geschäftsführer

J. AUFSTELLUNG ANLAGEVERMÖGEN

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand am 01.01.2024 EUR
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.431,00	0,00	0,00	0,00	12.431,00	– 11.395,00
	12.431,00	0,00	0,00	0,00	12.431,00	– 11.395,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.039.872.674,55	19.212.340,69	–1.275.985,32	9.210.099,08*	1.067.019.129,00	– 509.114.850,82
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.057.295,14	331.032,48	0,00	89.180,30	10.477.507,92	– 1.096.535,22
3. Grundstücke ohne Bauten	4.622.129,40	19.567,05	0,00	149.285,44	4.790.981,89	– 202.163,32
4. Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	7.484,87	0,00	0,00	0,00	7.484,87	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	862.686,55	26.593,76	0,00	0,00	889.280,31	– 33.675,55
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.585,28	0,00	0,00	0,00	5.585,28	– 5.585,28
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	913.061,95	482.212,33	0,00	608.081,55	2.003.355,83	– 732.117,86
8. Anlagen im Bau	7.352.811,55	3.846.423,95	0,00	273.886,15	11.473.121,65	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	898.596,59	1.036.643,82	– 104.353,30	–364.414,47	1.466.472,64	0,00
10. Geleistete Anzahlungen	3.892.066,80	4.040,93	0,00	– 3.888.097,56	8.010,17	0,00
	1.068.484.392,68	24.958.855,01	– 1.380.338,62	6.078.020,49	1.098.140.929,56	– 511.184.928,05
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.331.256,62	0,00	0,00	30.000.000,00	83.331.256,62	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	40.000.000,00	0,00	–10.000.000,00	–30.000.000,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00
	93.331.308,62	0,00	–10.000.000,00	0,00	83.331.308,62	0,00
Anlagevermögen insgesamt	1.161.828.132,30	24.958.855,01	– 11.380.338,62	6.078.020,49*	1.181.484.669,18	– 511.196.323,05

* Im Geschäftsjahr 2024 wurde aus dem Umlaufvermögen das Bauträgergeschäft Marienbergstraße 76–78 in Höhe von 6.078.020,49 EUR ins Anlagevermögen umgegliedert.

kumulierte Abschreibungen				Auf- /Abzinsungen		Buchwert am	Buchwert am
Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Aufzinsung 2024	Abzinsung 2024	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
– 1.036,00	0,00	0,00	– 12.431,00	0,00	0,00	0,00	1.036,00
– 1.036,00	0,00	0,00	– 12.431,00	0,00	0,00	0,00	1.036,00
– 18.667.398,46	–10.444,19*	871.488,94	– 526.921.204,53	0,00	0,00	540.097.924,47	530.757.823,73
– 270.941,78	0,00	0,00	– 1.367.477,00	0,00	0,00	9.110.030,92	8.960.759,92
0,00	0,00	0,00	– 202.163,32	0,00	0,00	4.588.818,57	4.419.966,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.484,87	7.484,87
– 17.785,76	0,00	0,00	– 51.461,31	0,00	0,00	837.819,00	829.011,00
0,00	0,00	0,00	– 5.585,28	0,00	0,00	0,00	0,00
– 61.656,88	0,00	0,00	– 793.774,74	0,00	0,00	1.209.581,09	180.944,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.473.121,65	7.352.811,55
–104.353,30	0,00	104.353,30	0,00	0,00	0,00	1.466.472,64	898.596,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.010,17	3.892.066,80
– 19.122.136,18	–10.444,19*	975.842,24	– 529.341.666,18	0,00	0,00	568.799.263,38	557.299.464,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.331.308,62	53.331.256,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	40.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.331.308,62	93.331.308,62
– 19.123.172,18	–10.444,17*	975.842,24	– 529.354.097,18	0,00	0,00	652.130.572,00	650.631.809,25



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

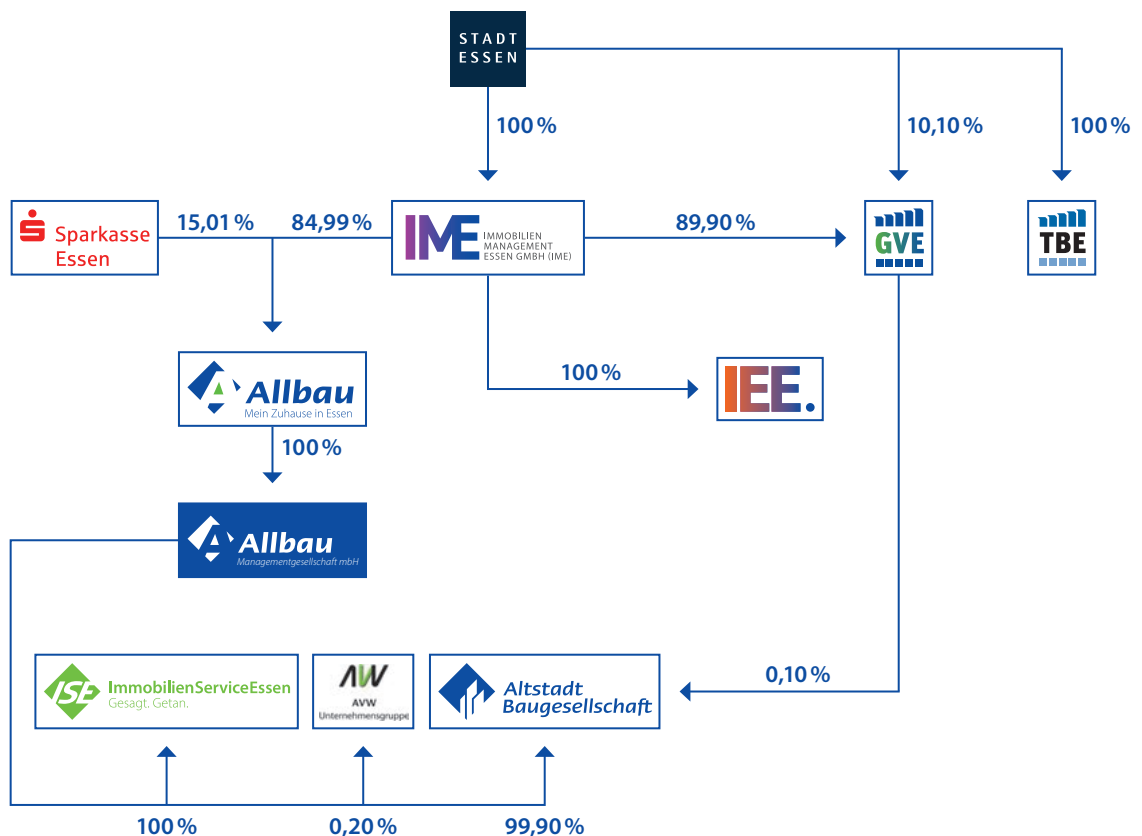
48–49	1. GRUNDLAGEN
50–62	2. WIRTSCHAFTSBERICHT <ul style="list-style-type: none">2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen2.2 Geschäftsverlauf2.3 Geschäftsergebnis2.4 Kennzahlen zur Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
63–69	3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT <ul style="list-style-type: none">3.1 Prognosebericht3.2 Risikomanagement3.3 Markt- und strategische Risiken3.4 Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und Finanzrisiken3.5 Zinsen/Zinsprognosen3.6 Chancen der zukünftigen Entwicklung3.7 Risiken für die zukünftige Geschäftsentwicklung3.8 Finanzinstrumente
70	4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH
71	5. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN
71	6. ESSENER KODEX FÜR GUTE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG
72–75	7. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

1. GRUNDLAGEN

Die Allbau GmbH ist mit rund 17.400 Wohnungen größter Vermieter in Essen. Das Wohnungs-Portfolio besteht aus frei finanzierten (ca. 75 %) und öffentlich geförderten, damit mietpreis- und belegungsgebundenen (ca. 25 %) Mietwohnungen. Die Bewirtschaftung und Vermarktung der Wohnungen ist orientiert an der Sicherung der Marktführerschaft im regionalen Immobilienmarkt Essen und der stetigen Verbesserung der wirtschaftlichen Performance im Kerngeschäft. Sie folgt dabei einer nachhaltigen Unternehmensstrategie sowie einer traditionell stark ausgeprägten sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung eines kommunalen Unternehmens. Die Gesellschaft agiert, auch hier wachstumsorientiert, im Bauträgergeschäft durch Errichtung und Veräußerung von Eigentumshäusern und -wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten. Die Errichtung von Kindertagesstätten und andere, für soziale Zwecke vorgesehene Immobilien, sowie die Immobilienbetreuung und Projektentwicklung für Dritte runden das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft ab. Die Gesellschaftsanteile der Allbau GmbH befinden sich per 31.12.2024 zu 84,99 % im Besitz der Immobilien Management Essen GmbH (IME). Den restlichen Gesellschafteranteil hält die Sparkasse Essen (15,01 %).

Das Gesamtorganigramm der IME stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

Organisations- und Gesellschafterstruktur IME-Konzern



Die Allbau GmbH wurde im Berichtsjahr in den technischen Bereichen sowie der kaufmännischen Immobilienbetreuung von ihrer 100%igen Tochter Allbau Managementgesellschaft mbH (im Folgenden: AMG) und im Bereich der kaufmännischen Zentralfunktionen durch ihre Gesellschafterin IME betreut. Über Geschäftsbesorgungsverträge werden alle kaufmännischen, technischen, steuerlichen und rechtlichen Geschäfte der Allbau GmbH von der AMG bzw. der IME erledigt, die hierfür Personal beschäftigen und sich über vereinbarte Entgelte refinanzieren.

Weitere große mittelbare Beteiligungen der Allbau GmbH sind die Altstadt Baugesellschaft mbH & Co. KG (im Folgenden: ABG) sowie die ImmobilienService Essen GmbH (im Folgenden: ISE). Über die Beteiligungen wird das Geschäftsfeld der Allbau GmbH um zentrale Service-Leistungen für die Mieter der Allbau-Wohnungen erweitert und die Betreuung der Bau- und Modernisierungsleistungen optimiert. Die IME, Allbau GmbH, AMG, ABG, IEE, ISE und GVE werden seit dem 31.12.2020 in einem Konzernabschluss der Immobilien Management Essen GmbH zusammengefasst.

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 beschlossen, die Immobilienaktivitäten der Stadt Essen durch die Etablierung einer sogenannten „Immobilien Management Holding“ zu bündeln. Die Holding trägt die Firmenbezeichnung „Immobilien Management Essen GmbH“ (im Folgenden: IME). Eine Ingangsetzung der Holding ist zum 01.01.2020 erfolgt. Die Steuerungsfunktion für die Allbau- und GVE-Unternehmensgruppe wird seitdem von der IME wahrgenommen. Ebenso werden sämtliche Zentralfunktionen wie z. B. Personal, Rechnungswesen, Einkauf etc. im Sinne eines Shared-Service-Center von der Holding übernommen und die dort erbrachten Leistungen über sachgerechte Geschäftsbesorgungsentgelte an die Beteiligungsgesellschaften abgerechnet. In die IME, an der die Stadt Essen 100 % der Gesellschaftsanteile hält, sind der städtische Anteil der Allbau GmbH (84,43 %) und Mehrheitsanteile an der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH (im Folgenden: GVE) in Höhe von 89,90 % im Rahmen einer Sacheinlage eingelegt worden. Inzwischen wurde der Anteil der IME an der Allbau GmbH auf 84,99 % aufgestockt.

Die Allbau GmbH hat ihre langfristige Positionierung gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften in der Unternehmensstrategie 2020 zusammengefasst und mit folgenden Kernaussagen veröffentlicht:

- Im Fokus der Portfoliostrategie und aller Investitionen steht die Erhaltung der Marktfähigkeit der Immobilien des Kernbestandes.
- Die Marke Allbau zeichnet sich durch folgende Merkmale aus: starker Service, gepflegte und funktionale Wohn- und Gewerbeimmobilien, sauberes und sicheres Wohnumfeld, nah am Kunden vor Ort, hoher Bekanntheitsgrad, sehr positives Image.
- Die Quartiersebene wird zukünftig im Rahmen eines wert- und risikoorientierten Portfoliomanagements die strategische und steuerungsrelevante Betrachtungs- und Planungsebene sein. Jedes Quartier erhält ein „Label“.
- Die heutige Bestandsgröße sichert die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, stellt keinen risikoträchtigen Marktanteil dar, erlaubt Impuls- und Initialprojekte und ermöglicht die Bedienung der relevanten Nachfragegruppen.
- Die Allbau GmbH stellt auch zukünftig die Interessen der Kunden und die stetige Qualitätsverbesserung seiner Leistungen und Produkte unter Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsorientierung in den Fokus der Unternehmensausrichtung.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 %. Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege. Dazu zählen zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten. In diesem Umfeld schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 erneut.

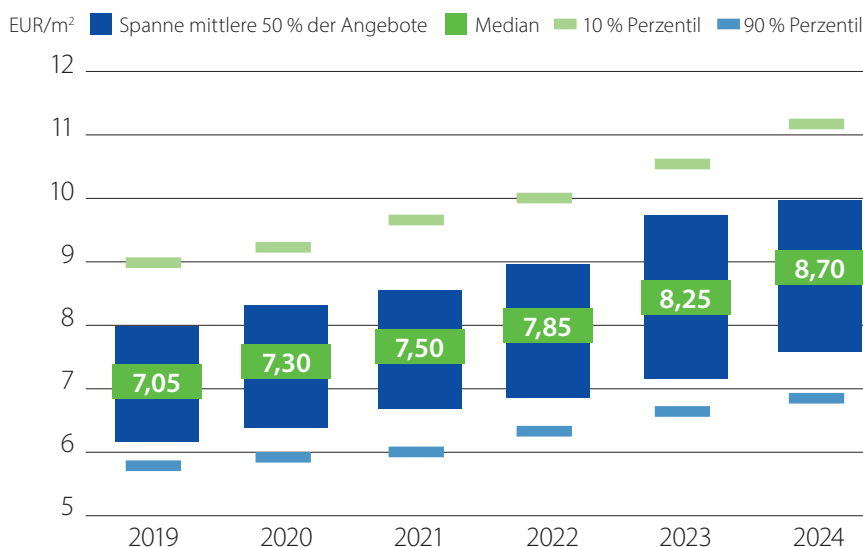
Markt für Mietwohnungen²

Der Essener Wohn-Investmentmarkt hat sich 2024 ein gutes Stück weit von dem schwachen Vorjahresergebnis erholt. Das Investmentvolumen von 115 Mio. EUR notiert dennoch rund 22 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

Der Mietwohnungsmarkt zeichnet sich aktuell durch eine hohe Marktdynamik aus. Im Bestand verteuerte sich die Medianangebotsmiete um 5 % auf 8,70 EUR/m². Im Neubausegment ist mit einem Plus von 9 % ein noch stärkerer Preisauftrieb auf eine im bundesweiten Vergleich noch relativ günstige Medianmiete (13,80 EUR/m²) zu messen. Die jüngst sehr hohe Mietpreisdynamik im Neubau ist jedoch auch in Relation zu dem langfristig relativ moderaten Mietpreiswachstum um 52 % seit 2014 zu sehen.

Der 2023 weiter gesunkene Leerstand (2,7 %) zeichnet auch für Essen das Bild eines wachsenden Nachfrageüberhangs. In Erwartung eines auf absehbare Zeit schwachen Wohnungsneubaus und einer anhaltend hohen Nachfrage dürften sich die Mieten in den kommenden Quartalen weiter verteuern.

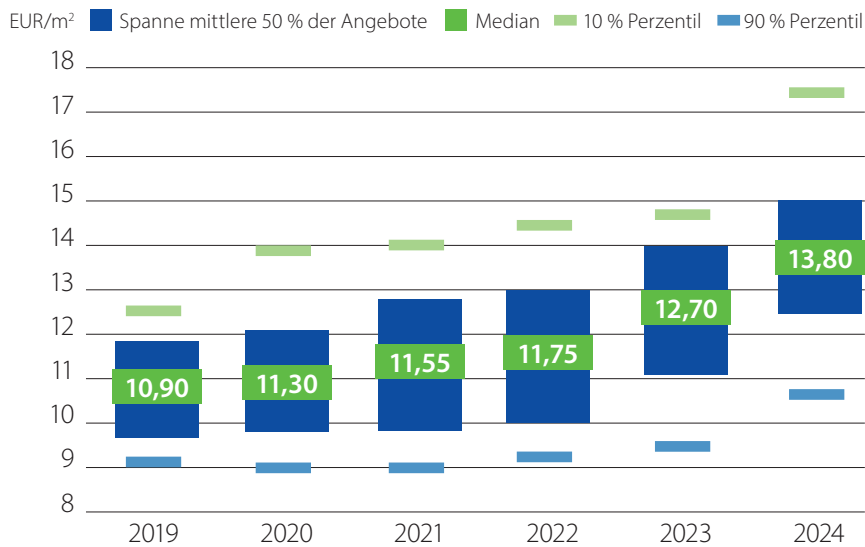
Entwicklung Angebotsmieten Bestand (40–120 m²)



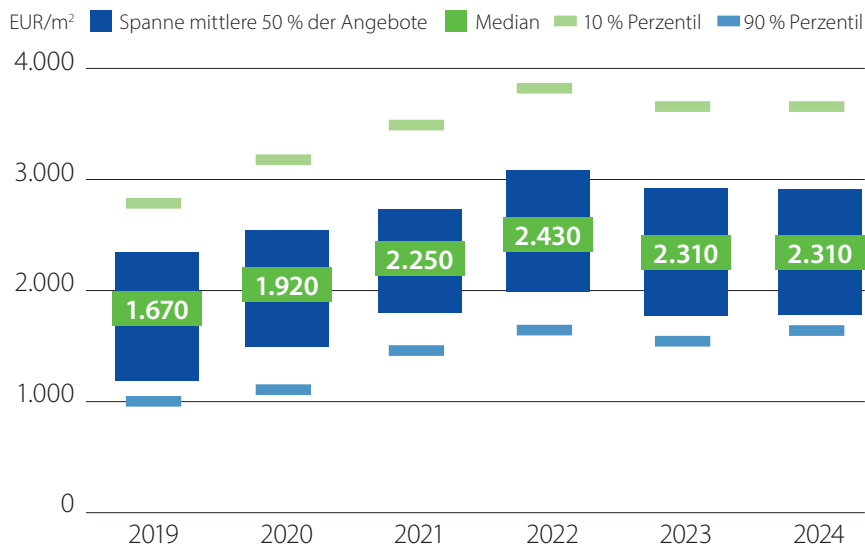
¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html

² <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/essen-city-report>

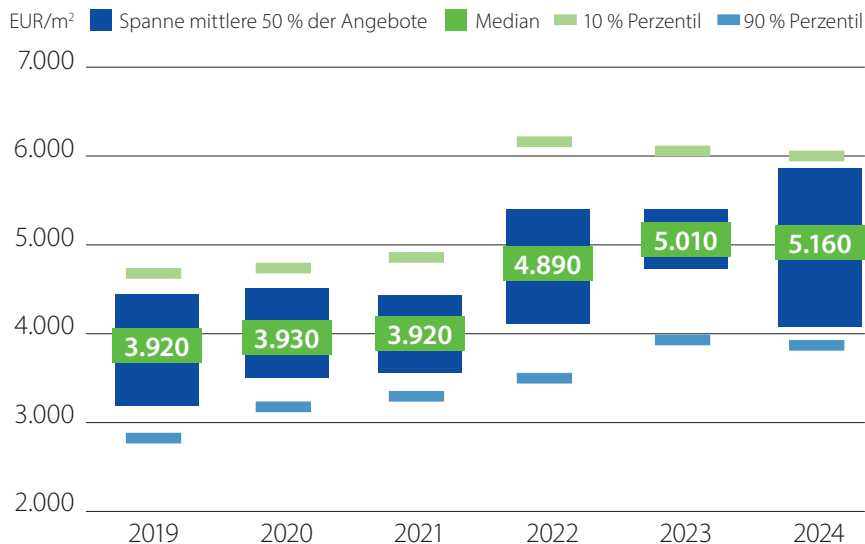
Entwicklung Angebotsmieten Neubau (40–120 m²)



Entwicklung ETW-Angebotspreise Bestand (40–120 m²)



Entwicklung ETW-Angebotspreise Neubau (40–120 m²)



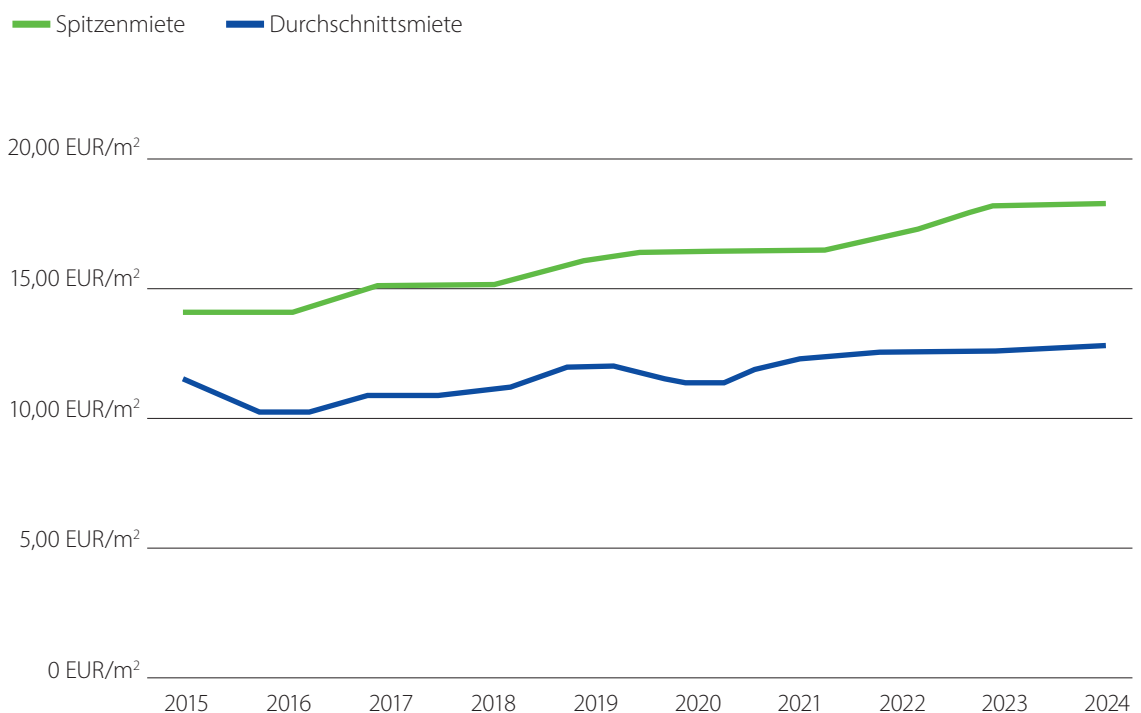
Der Büromarkt in Essen³

Auch wenn die Marktdynamik im Jahr 2024 von Quartal zu Quartal und insbesondere in der zweiten Jahreshälfte an Konstanz und Tempo gewann, verzeichnet der Essener Bürovermietungsmarkt zum Jahresende nur rund 93.000 m² Flächenumsatz. Damit wurde sowohl das Vorjahresresultat um rund 18 % als auch der langjährige Durchschnitt (-21 %) verfehlt.

In der ersten Jahreshälfte blieben Großabschlüsse überwiegend aus. Erst ab dem dritten Quartal sorgte die Anmietung durch Telus International über rund 11.000 m² für Aufwind. Verantwortlich für das gute Schlussquartal (31.000 m²) ist unter anderem die Anmietung von Evonik über 14.000 m² im Südviertel, die damit nicht nur den größten Vertragsabschluss des Jahres darstellt, sondern auch rund 45 % zum Q4-Ergebnis beisteuert. Zum Jahresende entfallen insgesamt etwa 34 % auf Anmietungen mit einer Flächengröße ab 5.000 m².

Der umsatzstärkste Teilmarkt bleibt, wie im Vorquartal, das Südviertel, wo zum Jahresende rund 38.000 m² bzw. gut 41 % des gesamten Volumens zu verorten sind. Darüber hinaus steuert auch der Teilmarkt Übriges Stadtgebiet einen nennenswerten Beitrag von rund 26.000 m² (anteilig 28 %) bei.

Die Spitzenmiete notiert zum Jahresende stabil bei 18,00 EUR/m². Hervorzuheben ist, dass diese nicht mehr nur im Citykern, sondern auch im Südviertel erzielt wird, wo Druck auf die Miete durch das Zusammenspiel eines gut angebundenen Standorts und der Knappheit moderner Flächen entsteht. Die generell volatilere Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 12,80 EUR/m² (+2 % ggü. Q4 2023).



³ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/essen-at-a-glance>

Erfreulich ist die breit aufgestellte Nachfragebasis auf dem Essener Büromarkt. Gleich vier Branchen halten zweistellige Marktanteile: Die Verwaltungen von Industrieunternehmen führen das Ranking mit rund 20 %, nicht zuletzt durch den Großabschluss von Evonik, an. Knapp dahinter folgen die durch kleine und mittlere Abschlüsse getriebenen Sonstigen Dienstleistungen (19 %), während die IuK-Technologien insbesondere durch die zweitgrößte Anmietung des Jahres mit 18 %, auf Platz 3 rangieren.

Das Leerstandsvolumen ist zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum um knapp 33 % auf nun 252.000 m² angestiegen. Gleichzeitig reduzierte sich der Anteil der von Nutzern präferierten modernen Flächen um gut 12 %. Somit weisen nur etwa 38.000 m² (15 %) des Gesamt leerstands eine solche Ausstattungsqualität auf. Dies unterstreicht die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen. Die Leerstandsquote im Essener Marktgebiet notiert aktuell bei 7,9 %.

Preisindizes für die Bauwirtschaft⁴

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2024 um 3,1 % gegenüber November 2023 gestiegen. Im August 2024, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich ebenfalls 3,1 % betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im November 2024 gegenüber August 2024 um 0,4 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2024 um 3,8 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei elektro-, sicherheits- und informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im November 2024 um 3,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen zwischen November 2023 und November 2024 um 3,4 %, für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen sie um 3,1 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise um 4,6 % gegenüber November 2023.

4 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2024 befanden sich 17.409 Wohnungen, 144 gewerbliche Mieteinheiten sowie 4.829 Garagen/Einstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die gesamte Wohnfläche betrug 1.119.411 m² und die Gewerbeflächen 81.97682.665 m².

Die Fluktuation (Wohnungen) lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,71 %. Die monatliche Sollnettokaltmiete für Mietwohnungen je m² Wohnfläche betrug 6,59 EUR per Jahresultimo.

Bestandserhaltung/ Modernisierung

Die Allbau GmbH hat auch 2024 im Schwerpunkt die energetische Modernisierung der Mietwohnungen des Wohnungsbestandes fortgesetzt mit dem Ziel, den Energieverbrauch und die CO₂-Emission zu senken – bei gleichzeitiger Steigerung des Wohnkomforts für die Mieter. Ergänzt werden diese energetischen Nachhaltigkeitsanstrengungen durch eine konsequente substanzsichernde Gebäudeunterhaltung.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt 32.566 TEUR in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft geflossen:

Instandhaltung: 19.261 TEUR

Modernisierung: 13.305 TEUR

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres in Höhe von 20.000 TEUR wurden um 739 TEUR unterschritten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Großmodernisierungsprojekt „Am Bonnenberg“ abgeschlossen. Das Projekt umfasste 19 Wohneinheiten und eine Wohnfläche von 1.300 m². Die Investitionssumme lag bei 0,6 Mio. EUR. Ebenfalls wurde im Geschäftsjahr ein Großmodernisierungsprojekt für das Objekt „Milendonkweg 102“ fertiggestellt. Es handelt sich um energetische Modernisierung von sechs Wohneinheiten und 520 m² Wohnfläche. Die Investitionssumme 2024 betrug 0,7 Mio. EUR. Darüber



hinaus wurde auch die Großmodernisierung des Objekts in der Dahlmannstraße 1 fertiggestellt. Hier wurden 16 Wohneinheiten mit insgesamt 1.520 m² für eine Investitionssumme von 1,7 Mio. EUR energetisch saniert.

Im Geschäftsjahr wurde mit den Modernisierungsarbeiten „Am Bonnenberg“ begonnen. Diese betreffen 19 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1.300 m² und eine Investitionssumme von 0,7 Mio. EUR.

Für 2025 sind Großmodernisierungsprojekte in drei Quartieren mit insgesamt 460 Wohneinheiten mit einer Investitionssumme von 45,0 Mio. EUR geplant.

Bauträgermaßnahmen

Bereits 2022 wurde mit der Errichtung von 17 Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgerprojekts „Marienberg“ begonnen. Dieses Projekt wurde 2024 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr wurde beschlossen, die errichteten Einheiten nicht zu veräußern, sondern in den eigenen Immobilienbestand zu überführen und sie langfristig zu bewirtschaften.

Neubau

Im Geschäftsjahr sind erneut Neubauvorhaben in die Umsetzungsphase geführt worden.

Im September 2024 war der Baubeginn des Projektes „Hanielstraße 16 und 18“, hier werden zwei Mehrfamilienhäuser mit 20 öffentlich geförderten Wohneinheiten und 1.570 m² Wohnfläche errichtet. Das Investitionsvolumen beträgt 6,7 Mio. EUR.

Für 2025 ist der Beginn des Neubauprojekts „Neustraße“ mit 28 Miet-Einfamilienhäusern geplant. Das Investitionsvolumen beträgt 11,8 Mio. EUR. Darüber hinaus wird mit dem Projekt „Prosperstraße 104 und 106“ begonnen, bei dem 24 öffentlich geförderte Miet-Wohneinheiten für 8,4 Mio. EUR entstehen. Darüber hinaus plant die Gesellschaft den Baubeginn für das Projekt „Litterode“. Hier werden 28 öffentlich geförderte Miet-WE auf 1.990 m² Wohnfläche mit einem Investitionsvolumen von 9,7 Mio. EUR errichtet.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr wurden die Objekte Söllingstraße und Altendorfer Straße für insgesamt 3,3 Mio EUR veräußert.

Beteiligungen

Die AMG ist eine 100%ige Tochter der Allbau GmbH. Die AMG weist zum 31.12.2024 eine Bilanzsumme von 195.488 TEUR sowie ein Eigenkapital von 83.342 TEUR aus. Der Jahresfehlbetrag von 4 TEUR wurde auf Basis eines Ergebnisabführungsvertrags vollständig von der Allbau GmbH ausgeglichen.

2.3 GESCHÄFTSERGEBNIS

Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2024	2023	Veränderung
Umsatzerlöse	129.537	127.006	2.531
Bestandsveränderungen	4.812	3.335	1.477
Gesamtleistung	134.349	130.342	4.008
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	2	– 2
Sonstige betriebliche Erträge	6.014	2.063	3.951
Betriebsleistung	140.363	132.407	7.957
Aufwendungen für bezogene Leistungen	– 61.680	– 59.522	– 2.158
Personalaufwand	– 3	– 2	– 1
Abschreibungen	– 19.123	– 18.350	– 773
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 21.476	– 17.777	– 3.699
Zinsaufwendungen	– 8.363	– 8.758	395
Gewinnunabhängige Steuern	– 3.434	– 3.411	– 23
Aufwendungen für die Betriebsleistung	– 114.079	– 107.821	– 6.259
Betriebsergebnis	26.284	24.586	1.698
Finanzergebnis inkl. Ergebnisübernahme AMG	1.048	– 200	1.248
Ergebnis vor Steuern	27.332	24.386	2.946
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 457	117	– 574
Jahresüberschuss vor Ergebnisverwendung	26.875	24.503	2.372
Ausgleichszahlung Minderheitsgesellschafter	– 2.420	– 2.436	16
Ergebnisabführung	– 16.729	– 16.900	172
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	– 7.726	– 5.167	– 2.559
Jahresüberschuss nach Ergebnisverwendung	0	0	0

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis vor Ergebnisverwendung von 26.875 TEUR (Vorjahr: 24.503 TEUR) ab. Der Betriebsleistung von 140.364 TEUR (Vorjahr: 132.407 TEUR) stehen Aufwendungen für die Betriebsleistung von 114.079 TEUR (Vorjahr: 107.821 TEUR) gegenüber. Nachstehend werden die wesentlichen Ursachen für die Ergebnisentwicklung erläutert:

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind 2024 mit 129.498 TEUR gegenüber dem Vorjahr mit 126.953 TEUR um 2.545 TEUR gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterträgen und im Geschäftsjahr abgerechneten Heiz- und Betriebskosten, die im Vergleich zum Vorjahr um 801 TEUR angestiegen sind. Hinzu kommt ein Anstieg der Mieterträge um 1.804 TEUR. Im Bereich der Bauträgertätigkeit sind 2024 Umsatzerlöse in Höhe von 0 TEUR realisiert worden (Vorjahr: 3 TEUR). Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen liegen bei 39 TEUR (Vorjahr: 49 TEUR).

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 4.812 TEUR (Vorjahr: 3.335 TEUR) ergeben sich aus den Veränderungen aus abgerechneten Betriebskosten (4.856 TEUR) sowie aus Veränderungen aus dem Bauträgergeschäft (–44 TEUR).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit (61.522 TEUR, Vorjahr: 56.613 TEUR) und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (127 TEUR, Vorjahr: 2.844 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten überwiegend die Entgelte für die Geschäftsbesorgung durch AMG und IME in Höhe von insgesamt 19.925 TEUR (Vorjahr: 16.445 TEUR).

Das Finanzergebnis stellt sich 2024 mit einem Betrag von 1.048 TEUR (Vorjahr: –200 TEUR) dar. Den Erträgen aus Ausleihungen (Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an AMG) von 605 TEUR (Vorjahr: 580 TEUR) und Zinserträgen, insbesondere aus dem CashPool, von 447 TEUR (Vorjahr: 563 TEUR) stehen im Wesentlichen Aufwendungen aus der Verlustübernahme –4 TEUR (Vorjahr: –1.308 TEUR) gegenüber.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung an die IME von rd. 16.728 TEUR und vor Einstellung in die Gewinnrücklage von 7.726 TEUR und vor Ausgleichszahlungen an die Minderheitengesellschafter von 2.420 TEUR um 2.372 TEUR auf rd. 26.875 TEUR gestiegen. Die Ergebnissteigerung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Ertrag vom Verkauf aus Anlagevermögen 3.286 TEUR und aus der Steigerung der Sollmieten in Höhe von 1.804 TEUR.

Unter den aktivierten Eigenleistungen werden im Wesentlichen die Aktivierung von eigenen Architekten-, Ingenieurs- und Verwaltungsleistungen für Bauträgerprojekte sowie für Neubauprojekte des eigenen Bestands ausgewiesen (0 TEUR, Vorjahr: 2 TEUR).



Der **Plan-Ist-Vergleich** der Ertragslage stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Ist 2024	Plan 2024	Abweichung
Umsatzerlöse	129.537	134.576	– 5.039
Bestandsveränderungen	4.812	3.264	1.548
Sonstige betriebliche Erträge	6.014	1.529	4.485
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	447	120	327
Erträge aus anderen Wertpapieren u. Ausleihungen	605	332	273
Erträge	141.415	139.821	1.594
Materialaufwand	– 61.680	– 66.600	4.920
Personalaufwand	– 3	0	– 3
Abschreibungen	– 19.123	– 19.107	– 16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 21.476	– 22.911	1.435
Aufwendungen aus Verlustübernahme	– 4	– 918	914
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	– 8.363	– 8.874	511
Steuern vom Einkommen und Ertrag	457	– 360	– 97
Sonstige Steuern	– 3.434	– 3.519	85
Aufwendungen	– 114.540	– 122.289	7.749
Jahresergebnis vor Gewinnverwendung	26.875	17.532	9.343



Nachstehend werden die wesentlichen Plan-Ist-Abweichungen erläutert:

Gegenüber dem geplanten Jahresergebnis in Höhe von 17.532 TEUR haben sich Abweichungen im Umfang von 9.343 TEUR ergeben. Die positive Abweichung zum geplanten Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus ungeplanten Immobilienverkäufen, höheren Mieteinnahmen sowie geringeren Erlösschmälerungen aufgrund eines geringeren Leerstandniveaus.

Die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden per **Segmentbericht** folgendermaßen aufgeteilt:

Angaben in TEUR	Immobilien- bewirtschaftung	Immobilien- handel	Gesamt
Direkte Erträge	136.409	3.241	139.650
Direkte Aufwendungen	– 102.223	– 127	– 102.350
Direktes Ergebnis	34.186	3.114	37.300
Overhead	– 11.206	– 1.635	– 12.841
Jahresergebnis	22.980	– 1.479	24.459

Vermögens- und Finanzlage

Die **Vermögens- und Kapitalstruktur** der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	1	0,0	– 1
Sachanlagevermögen	568.799	78,4	557.299	76,2	11.500
Finanzanlagevermögen	83.331	11,5	93.331	12,8	– 10.000
Anlagevermögen	652.130	89,9	650.632	89,0	1.498
Umlaufvermögen / RAP	54.558	7,5	64.557	8,8	– 9.999
Liquide Mittel	18.848	2,6	15.713	2,1	3.135
Bilanzsumme	725.536	100,0	730.902	100,00	–5.366
Eigenkapital (langfristig)	208.292	28,7	200.566	27,4	7.726
Rückstellungen	1.166	0,2	1.819	0,2	– 653
Verbindlichkeiten	495.782	68,3	512.767	70,2	– 16.985
RAP	20.296	2,8	15.750	2,2	4.546
Fremdkapital	517.244	71,3	530.336	72,6	–13.092
Bilanzsumme	725.536	100,0	730.902	100,0	–5.366

Insgesamt sinkt die Bilanzsumme im Vorjahresvergleich um 5.366 TEUR auf 725.536 TEUR (Vorjahr: 730.902 TEUR). Die Vermögensstruktur der Aktiva setzt sich zu 89,88 % (Vorjahr: 89,02 %) aus dem Anlagevermögen und zu 10,12 % (Vorjahr: 10,98 %) aus dem Umlaufvermögen zusammen.

Das Finanzanlagevermögen ist von 93.331 TEUR um 10.000 TEUR auf 83.331 TEUR gesunken, da von dem an die AMG gewährten Darlehen 10.000 TEUR im laufenden Geschäftsjahr zurückgezahlt wurden und 30.000 TEUR in Eigenkapital umgewandelt wurden und den Beteiligungsbuchwert erhöht haben.

Das Eigenkapital erhöht sich in Höhe des Jahresüberschusses abzüglich Ergebnisabführung an die IME in Höhe von 16.728 TEUR und der Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von 2.420 TEUR um 7.726 TEUR. Der Betrag wurde in die sonstigen Gewinnrücklagen eingestellt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammenfassung der Liquiditätsentwicklung:

Angaben in TEUR	2024	2023	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	45.036	53.004	– 7.968
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 20.066	– 37.852	17.786
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 33.959	– 10.891	–23.068
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–8.989	4.261	–13.250
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	19.624	15.363	4.261
Finanzmittelfonds am Jahresende	10.635	19.624	–8.989
davon flüssige Mittel	7.860	6.234	1.626
davon Cash-Pooling mit der Stadt Essen	2.775	13.390	–10.615

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr gesunken. Dies resultiert vor allem aus den Buchgewinnen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie der Verminderung der Bausparguthaben. Die Summe der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. EUR gesunken, während die Summe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind, um etwa 1,5 Mio. EUR abgenommen haben.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit fiel gegenüber dem Vorjahr um 17,7 Mio. EUR höher aus. Investitionen in das Sachanlagevermögen von 32,9 Mio. EUR und Auszahlungen aus Verlustübernahme von 1,3 Mio. EUR standen lediglich 10,0 Mio. EUR aus Darlehensrückzahlungen des an die AMG gewährten Darlehens und 0,5 Mio. EUR an erhaltenen Zinsen entgegen.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22,3 Mio. EUR verringert. Die Verminderung ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr erfolgte Einzahlung der Gesellschafter in die Kapitalrücklage von 23,5 Mio. EUR zurückzuführen. Die planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen betrugen 32,6 Mio. EUR. Dem gegenüber standen Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 25,8 Mio. EUR. Die Zinsauszahlungen haben sich 2024 mit 8,9 Mio. EUR niedergeschlagen. Die Auszahlung für die Gewinnabführung an die Gesellschafterin IME betrug 18,4 Mio. EUR.

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



2.4 KENNZAHLEN ZUR ERLÄUTERUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die wesentlichen Kennzahlen der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

		2024	2023	Veränderung
EK-Quote (nach Ergebnisabführung)	%	28,7	27,4	1,3
FK-Quote	%	71,3	72,6	– 1,3
EK-Rentabilität (vor Ertragssteuern)	%	11,7	11,7	– 0,0
Umsatzrendite (EBIT/Umsatzerlöse)	%	26,7	25,2	– 1,5
Durchschnittliche monatl. Sollnettokaltniete	EUR/m ²	6,59	6,48	0,11
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m ²	16,90	16,74	0,16
FFO (inkl. fiktiver EE-Steuern, ohne Verkäufe)* ¹	TEUR	42.625	42.001	624
EBIT	TEUR	34.643	32.036	2.607
EBITDA	TEUR	53.767	50.386	3.381
Bilanzsumme	TEUR	725.536	730.901	– 5.365
Jahresergebnis	TEUR	26.875	24.503	2.372
Interest Coverage Ratio (ICR)* ²	x-fach	7,35	6,59	0,76
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* ³	x-fach	2,51	2,40	0,11
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	24.959	27.671	– 2.712

*1 = EBIT – Zinsergebnis + Steuern EE – Immobilienverkäufe

*2 = EBITDA/Zinsergebnis

*3 = (EBITDA + Steuern EE)/Kapitaldienst

Wesentlicher finanzieller Leistungsindikator zur Steuerung der Gesellschaft ist das Jahresergebnis.

2.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren betrachtet die Gesellschaft folgende Kennzahlen:

		2024	2023	Veränderung
Leerstandsquote Wohneinheiten Stichtag	%	1,1	0,8	0,3
davon marktbedingt	%	0,9	0,8	0,1
Leerstandsquote Gewerbeeinheiten Stichtag	%	2,8	6,2	– 3,4
Erlösschmälerungsquote Wohnen und Gewerbe	%	1,1	2,0	– 0,9
Fluktuation Wohnen	%	6,7	7,6	– 0,9

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2025 ist ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Ausgleichszahlungen an den Minderheitsgesellschafter in Höhe von 18.718 TEUR geplant. Das Ergebnis aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung wird auf gleich hohem Niveau auch für 2025 erwartet. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2025 wird mit 17.414 Einheiten geplant. Das geplante Finanzergebnis 2025 ist voraussichtlich negativ.

Die Jahresplanung für 2025 sieht Investitionen in Höhe von 57.220 TEUR vor, davon 31.762 TEUR für Modernisierungen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen 2025 betragen voraussichtlich 20.600 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2025 ist eine Gewinnabführung von rund 18.072 TEUR geplant. Die finanziellen Leistungsindikatoren werden 2025 grundsätzlich auf dem Niveau von 2024 erwartet.

3.2 RISIKOMANAGEMENT

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

Zentrale Bestandteile dieses Risikomanagements sind die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Monats- und Quartalsreporting (inkl. Risikoreporting und Prognosen), das in- und externe Benchmarking und Qualitätsanalysen sowie das jährlich fortgeschriebene Risikoinventar. Anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen werden mögliche Risikofelder (Indikativ) geclustert. Im Fokus dieser kennzahlenbasierten Risikoanalyse stehen insbesondere Kennzahlen zur Entwicklung des operativen Kerngeschäftes (Immobilienbewirtschaftung), zur Liquiditätsentwicklung, zur Investitionstätigkeit und ausgewählte Bilanzkennzahlen.

Im Rahmen des institutionalisierten Risikoreportings werden quartalsweise Kontroll-Gremien und Leitungsebene über die aktuelle Risikosituation informiert. Neu entstandene Risiken werden ad hoc an die Unternehmensführung gemeldet.

3.3 MARKT- UND STRATEGISCHE RISIKEN

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

Die Entwicklung der Baukosten ist schwer vorhersehbar, von einer deutlichen Entspannung ist allerdings nicht auszugehen. Vielmehr werden diese im historischen Vergleich auf einem sehr hohen Niveau bleiben. Dieser Hochpreisphase will der IME-Konzern in den nächsten Jahren durch eine angepasste Strategie zum Einkauf von Bauleistungen (Mehrjahres- und Volumenausschreibungen) begegnen. Gleichzeitig können diese Rahmenbedingungen auch dazu führen, dass einzelne Investitionsprojekte vorerst nicht umgesetzt werden.

Für die Realisierung zum Bau von Kindertagesstätten und öffentlich gefördertem Wohnbau hat die Gesellschafterversammlung im Vorjahr den Beschluss gefasst, die bisherigen Renditeanforderungen für diese Projekte vorübergehend aufzugeben. Die zukünftige Investitionsstrategie ist unsicher und wird derzeit überarbeitet.

3.4. RECHTLICHE, GESELLSCHAFTSRECHTLICHE UND FINANZRISIKEN

Die permanente Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen birgt unternehmerische Risiken, da oftmals einseitig zulasten der Wohnungsmarktakeure Regelungen verschärft werden oder neue hinzukommen.

Die zur Bekämpfung der Inflation veränderte Geldpolitik der Zentralbanken führt zu einem Zinsanstieg mit negativen Folgen für die Investitionstätigkeit der Gesellschaften des IME-Konzerns.

Das Bundeskabinett hat den vom Bundesminister für Wirtschaft und Energie und vom Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat vorgelegten Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 08.08.2020 erlassen. Das Gesetz ist am 01.11.2020 in Kraft getreten. Mit Wirkung zum 01.01.2023 ist eine weitere Änderung des GEG in Kraft getreten (GEG 2023), mit der in der Hauptsache der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf nur 55 % reduziert wurde. Das GEG 2024 ist zum 01.01.2024 in Kraft getreten. Die im GEG 2024 beschriebenen Maßnahmen, stellen die ordnungsrechtliche Grundlage zur Erreichung der im Bundesklimaschutzgesetz festgesetzten CO₂-Einsparziele im Gebäudesektor dar. Die Neustrukturierung sieht vor, dass im Jahr 2045 keine fossil betriebenen Heizungsanlagen mehr in Betrieb sind. Das GEG 2024 gilt auch für Wärmenetzbetreiber.

Wesentliche Folgerungen für den Allbau:

- Der Allbau muss bis 2045 bei ca. 1.819 Gebäude (ca. 11.442 WE) seine Gasheizungen umstellen.
- Die Iqony Fernwärme muss sicherstellen, dass ca. 235 mit Fernwärme versorgte Gebäude (ca. 2.023 WE) bis 2045 mit regenerativer Energie versorgt werden.
- Die Energiewirtschaft muss sicherstellen, dass ca. 450 mit Direktstrom beheizte Gebäude (ca. 2.053 WE) bis 2045 mit regenerativer Energie versorgt werden.
- Unmittelbarere Steigerung der Modernisierungsquote von derzeit ca. 450 WE/a auf ca. 687 WE/a.
- Erheblicher finanz- und kapazitätstechnischer Mehraufwand → hohes wirtschaftliches Risiko (mittel- bis langfristig)

Die weitere Klimaschutzgesetzgebung führt zu einer in Stufen verteilten Bepreisung von CO₂-Emissionen. Mit Wirkung zum 01.01.2023 ist das sogenannte Stufenmodell als Bestandteil des CO₂KostAufG anzuwenden, mit dem je nach energetischer Qualität des Gebäudes die Kosten aus der CO₂-Bepreisung auf Vermieter/Mieter aufgeteilt wird. Es verbleiben Kostenrisiken, denen die Gesellschaft mit einer Ausdehnung der energetischen Modernisierungsprogramme begegnen wird.

Seit dem 1. Januar 2021 erfolgt die Umsetzung der im Brennstoffemissionshandelsgesetz implementierten bundesweiten CO₂-Bepreisung für die Verursachung von klimaschädlichem Treibhausgas. Dies gilt auch für die Wohnungswirtschaft. Dabei soll ab dem Jahr 2026 nach Vorstellung des Gesetzgebers die CO₂-Bepreisung über den Wettbewerb erfolgen. Es ist zu befürchten, dass es zu einer erhöhten Preissteigerung im Vergleich zu der bis 2025 gesetzlich festgelegten Preisbindung kommen kann. Die Kosten der CO₂-Bepreisung werden grundsätzlich auf die Endenergiepreise aufgeschlagen. Das bedeutet, anhand des bereits o. a. Stufenmodells die Aufteilung der Kosten aus der CO₂-Bepreisung auf Vermieter/Mieter aufgeteilt werden, wobei der Anteil, den der Vermieter zu tragen hat, in 10 Stufen von 0 % auf bis zu 95 % bei energetisch ineffizienten Gebäude ansteigt. Die CO₂-Bepreisung erreicht

die IME-Gesellschaften über die Energiekosten, die durch die Versorger in Rechnung gestellt werden. Diese werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nur noch anteilig auf die Mieter umgelegt. Die Preisaufschläge werden für den Verbraucher durch Wegfall der EEG-Umlage teilweise kompensiert. Der IME-Konzern hat betriebsintern das Projekt „IME-Klimaschutzpfad 2030/2045“ aufgesetzt, um die Gesamtfolgen aus der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung zu erheben, zu bewerten, Handlungsfelder zu bestimmen und einen Zeit- und Maßnahmenplan aufzustellen.

Die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) der EU-Kommission soll zukünftig Leitplanken für Anforderungen an den energetischen Standard der Gebäude innerhalb der EU-Mitgliedsstaaten setzen. Nach der Kompromissfindung im Rahmen des Trilog-Verfahrens (Vermittlung der EU-Kommission zwischen Vorschlägen des europäischen Rates einerseits und des Europaparlaments andererseits) erfolgte im April 2024 die Veröffentlichung. Im Anschluss hieran haben die einzelnen Mitgliedstaaten nun 24 Monate, also bis Mai 2026, Zeit, die Verordnung in nationales Recht zu überführen.

Abweichend zu den vorherigen Vorschlägen ist in der EPBD nun keine gebäudescharfe Mindestanforderung für den energetischen Standard mehr enthalten. Wohl aber gibt es die Forderung nach Reduktion der nationalen Gebäudeenergieverbräuche in zwei Stufen. Bis 2030 sollen hierbei 16 % und bis 2035 bis 22 % des Primärenergieverbrauchs abgesenkt werden. Zusätzlich wird gefordert, dass mehr als die Hälfte der Reduktion durch Modernisierung der energieineffizientesten Gebäude erfolgen soll. Im Rahmen unseres aktuellen Szenarios wird daraus für die IME die Anforderung abgeleitet, alle Gebäude mit Energie-Effizienz-Klasse F bis H bis spätestens 2035 zu modernisieren, wobei rund 2/3 dieser Aufgabe bereits bis 2030 bewältigt werden sollte. Darüber hinaus findet sich in der letzten Fassung der EPBD die Forderung, ein Verbot fossil betriebener Heizungsanlagen bis Ende 2040 zu realisieren – was eine deutliche zeitliche Verschärfung ggü. dem aktuell geltenden nationalen GEG darstellt, in dem eine analoge Vorgabe bis Ende 2044 vorgesehen ist.

Beide Anforderungen zusammen genommen führen zur Notwendigkeit für die IME, rund 14.500 WE durch sukzessive Modernisierung variierenden Aufwands (von vollständiger Groß-Modernisierung über Mischformen nach spezifischen Erfordernissen bis hin zu bloßen Heizungsumstellungen energetisch bereits ertüchtigter Objekte) bis 2044 nachhaltig zukunftsfähig zu machen.





Der Bundesrat hat am 08.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt. Die neu berechnete Grundsteuer ist seit dem Jahr 2025 zu zahlen. Bundestag und Bundesrat haben insgesamt drei Gesetze verabschiedet, die der Umsetzung einer Grundsteuerreform dienen. Für die Ermittlung der Höhe der Grundsteuer wird nicht mehr auf den Bodenwert zurückgegriffen, sondern es werden Erträge wie Mieteinnahmen berücksichtigt. Für die Bundesländer ist eine Öffnungsklausel vorgesehen, damit sie die Grundsteuer mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren erheben können.

3.5 ZINSEN/ZINSPROGNOSEN

Die Allbau GmbH als wesentliche Tochtergesellschaft der IME ist überwiegend fremdfinanziert mit dem Effekt nachhaltiger Zinsaufwendungen von aktuell 9 Mio. EUR p. a. Die steuerlichen Vorgaben sehen über die sogenannte Zinsschranke eine Begrenzung der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens vor. Bei der aktuellen Entwicklung des Zinsniveaus besteht daher das grundsätzliche Risiko einer deutlich erhöhten Besteuerung der Unternehmensgewinne. Mittelfristig ist dieses Risiko über die Fortschreibung eines EBITDA-Vortrages abgefedert, der wie ein Verlustvortrag auf die abzugsfähigen Zinsaufwendungen wirkt. Dieser EBITDA-Vortrag wird vorbehaltlich der zu erstellenden Steuererklärung auch 2024 ansteigen. Das allgemeine Zinssteigerungsrisiko wird in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Hier geht die Gesellschaft durch langfristige Laufzeiten des bestehenden Fremdkapitals zunächst von moderat steigenden Zinsaufwendungen aus, allerdings ist es möglich, dass einzelne Investitionsprojekte sich zu dem aktuellen Zinsniveau nicht mehr rentabel darstellen und somit zunächst nicht umsetzen lassen. Dieses Risiko hat daher kurzfristig nur moderate Ergebnisauswirkungen. Im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase wird hieraus allerdings eine deutliche Ergebnisverschlechterung resultieren und die Investitionstätigkeit der Gesellschaft stark einschränken. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko daher als relevant ein.

3.6 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die bisherige Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag den Bau von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 Wohnungen im öffentlich geförderten Bereich, als Ziel deklariert. Für nachhaltiges, klimaneutrales und innovatives Bauen sollen attraktive Förderprogramme über die KfW zur Verfügung ge-

stellt werden. Auch die Koalitionsvereinbarungen der neuen Bundesregierung hat sich die Schaffung neuen Wohnraums zu einem wichtigen Ziel gesetzt, auch wenn ein Bekenntnis zur genauen Anzahl von jährlich entstehenden Wohneinheiten fehlt.

Ziel ist, den Wohnungsbau anzukurbeln, Bauprozesse und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und einen weiteren Beitrag des Gebäudesektors zur Klimaneutralität zu leisten.

Des Weiteren sollen die finanziellen Unterstützungen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau erhöht werden. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf der Schaffung von öffentlich gefördertem Neubau, um auch sozial schwächeren Einkommenschichten attraktiven und nachhaltigen Wohnraum anbieten zu können. Am 02.02.24 wurde mit etwas Verspätung der Bundeshaushalt für 2024 verabschiedet. Für den Wohnungsbau sowie Sanierung stehen folgende Mittel zur Verfügung:

- 3,15 Mrd. EUR im sozialen Wohnungsbau (Bau und Modernisierung)
- 500 Mio. EUR für mehr Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende im Programm „Junges Wohnen“
- 2,6 Mrd. EUR für den Neubau von klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnungen
- 16,7 Mrd. EUR für die energetische Sanierung

Den bekannten Förderprogrammen in der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (kurz: BEG) für Komplettsanierung sowie dem Neubau stehen somit neue Mittel zur Verfügung.

Im Rahmen des novellierten Gebäudeenergiegesetz (kurz: GEG) wurde in der BEG-Einzelmaßnahme per 01.01.2024 ein neues Förderprogramm für Heizungen aufgelegt. Hier erfolgt eine Unterstützung beim Einbau neuer Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien durch Investitionszuschüsse.

Des Weiteren ist die öffentliche Wohnraumförderung durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die Zeit von 2023 bis 2027 mit 9 Mrd. EUR ausgestattet worden. 2024 gab es zudem eine Aufstockung von 1,5 Mrd. EUR. Im Jahr 2024 wurden 2,7 Mrd. EUR Fördermittel für den Bau und die Modernisierung von 12.847 Wohnungen bewilligt. Im Jahr 2025 stehen weitere 2,3 Mrd. EUR zur Verfügung, um dafür Sorge zu tragen, dass für die Menschen mit kleinem Geldbeutel Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die Förderkonditionen haben sich bei diesem Förderprogramm im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

3.7 RISIKEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Liquiditätsabflüsse der nächsten Jahre durch die Ergebnisabführung an die Gesellschafterin IME stehen ggf. im Spannungsfeld zu politisch getragenen, weiteren Erwartungen an die Gesellschaft bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung in Essen. Sollte von der Gesellschaft aus wohnungspolitischen Gründen oder aus absehbaren gesetzlichen Vorschriften (z. B. Energie- und Umweltschutz) die Erhöhung der geplanten Investitionsvolumen gefordert werden, so würde dies zu einer Verschlechterung der Bilanzrelation führen und die grundlegenden Finanzierungsmöglichkeiten belasten bzw. erschweren. Die Entwicklung der Ertragslage wird beeinflusst durch eine steigende Fremdfinanzierung infolge von Investitionen, die mit mehr Eigenkapital unterlegt werden könnten, wenn die Ergebnisse zu einem höheren Anteil in die Rücklagen eingestellt würden, um diese zur Finanzierung künftiger Investitionen zu nutzen. Aktuell begegnen die Gesellschafter der Allbau GmbH diesem Konflikt, in dem parallel zur Ausschüttung von Teilen des Jahresüberschusses auch Kapitaleinlagen in die Gesellschaft erfolgen.

Die deutliche Zinsentwicklung für langfristige Realfinanzierung wird auch wegen anstehender Prolongationen zu einer Verschlechterung der Ertragslage führen.

Die Knappheit an Grundstücken sowohl für Wohn- als auch Gewerbeentwicklungen in Essen stellt die in der Mittelfristplanung eingestellten Investitionsvolumen ins Risiko, wenn die Gesellschaft nicht fristgerecht Grundstücke akquirieren oder für diese Zwecke entwickeln kann.

Ingenieurleistungen sind nach wie vor knapp. Dem Fachkräftemangel kann mit gezielten Programmen erst mit deutlichem Zeitversatz zu den Marktanforderungen begegnet werden. Der Bauboom in Deutschland könnte durch den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus zwar gebremst werden, die nachhaltig hohen Preise für Material und die steigende Inflation führen allerdings zu einer weiteren Verteuerung von Bauleistungen. Der Widerspruch aus steigenden Baupreisen bei gebremsten Mieten birgt für die Gesellschaft ein grundsätzliches Risiko der nachhaltigen Refinanzierung des Ressourceneinsatzes aus Umsatzerlösen aus Vermietung.

Die Gesellschaft stuft diese Risiken als geringfügig ein.

3.8 FINANZINSTRUMENTE

Langfristige Darlehen sind grundsätzlich dinglich gesichert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 30 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Zinsänderungsrisiken werden jährlich über Zinsstressszenarien risikoorientiert für das bestehende Bestandsportfolio und im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanung analysiert.



Auf Basis der damaligen günstigen Kapitalmarktbedingungen hat die Gesellschaft 2009 über die Sparkasse Essen Swap-Vereinbarungen für die 2013 anstehenden Prolongationen getroffen, da 2013 ein überdurchschnittlicher Prolongationsbedarf bestand.

Im Zuge der früheren Ankaufsfinanzierung von Immobilien, zur Finanzierung unserer Neubauinvestitionen sowie zur Sicherung des damalig günstigen Zinsniveaus für anstehende Prolongationen in den Jahren 2016 bis 2018, wurden zudem Swap-Geschäfte mit der National-Bank sowie der HypoVereinsbank vereinbart. Des Weiteren hat die Gesellschaft das günstige Zinsniveau genutzt, um Teile der im Jahr 2020 anstehenden Prolongationen über Forward-Darlehen abzusichern.

Weitere derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend im Rahmen des Risikomanagementsystems überwacht. Monatlich wird eine rollierende Liquiditätsplanung vorgenommen. Das Zinsänderungsrisiko wird im Rahmen der jährlichen Unternehmensplanung risikoorientiert analysiert. Das allgemeine Zinssteigerungsrisiko wird in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Hier geht die Gesellschaft durch langfristige Laufzeiten des bestehenden Fremdkapitals zunächst von moderat steigenden Zinsaufwendungen aus, allerdings ist es möglich, dass einzelne Investitionsprojekte sich zu dem aktuellen Zinsniveau nicht mehr rentabel darstellen und somit zunächst nicht umsetzen lassen. Dieses Risiko hat daher kurzfristig nur moderate Ergebnisauswirkungen. Im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase wird hieraus allerdings eine deutliche Ergebnisverschlechterung resultieren und die Investitionstätigkeit der Gesellschaft stark einschränken. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase als durchaus relevant ein.



4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH

Die verbundenen Gesellschaften des IME-Konzerns standen im Jahr 31.12.2024 in den in nachfolgender Tabelle aufgeführten Geschäftsbeziehungen zueinander:

Allbau	Allbau GmbH	erbrachte Leistungen	bezogene Leistungen	bez. aktivierte Leistungen
IME	Immobilien Management Essen GmbH	0,00	5.350.874,17	0,00
AMG	Allbau Managementgesellschaft mbH	631.982,63	15.982.808,99	2.673.605,75
ISE	ImmobilienService Essen GmbH	0,00	4.848.701,14	106.136,91
Summe		631.982,63	26.182.384,30	2.779.742,66

Die ausgetauschten Leistungen sind brutto dargestellt. Nicht enthalten sind Gewinnabführungen/-ausschüttungen und Verlustausgleiche sowie korrespondierende Zinsen.

Die erbrachten Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsgeschäften (Zinsen für Gesellschafterdarlehen: 602 TEUR).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung gegenüber der AMG (14.574 TEUR) und der IME (5.351 TEUR), Gebäudereinigungskosten (2.282 TEUR), Hauswartkosten (1.234 TEUR), Signallieferungen (1.129 TEUR) und Betriebsführungsentgelte für Heizungsanlagen (127 TEUR).

Bei den bezogenen aktivierten Leistungen (2.780 TEUR) handelt es sich um Ingenieurleistungen für Neubauprojekte, Großmodernisierungsmaßnahmen und Bauträgerobjekte.

Die Gesellschaft stand 2024 zu den verbundenen Unternehmen der Stadt Essen in folgenden Geschäftsbeziehungen:

Leistungsaustausch mit verbundenen Unternehmen der Stadt Essen (in EUR)

aus Geschäftsbeziehungen mit	Empfangene Leistungen und Steuern	Erbrachte Leistungen	bezogene, aktivierte Leistungen
SWE –Stadtwerke Essen AG	11.612.625,47	0,00	6.862,67
Stadt Essen	16.399.116,89	440.564,96	29.622,28
RGE – RGE Servicegesellschaft Essen mbH	2.076,03	0,00	673,57
EBE – Entsorgungsbetriebe Essen GmbH	3.304,69	0,00	0,00
EABG – Essener Arbeit-Beschäftigungsgesellschaft mbH	3.530,99	0,00	7.222,51
EVV – EVV Verwertungs- und Betriebs GmbH	23.174,64	0,00	0,00
GSE – GSE Gesellschaft für Soziale Dienstleistungen Essen mbH	2.053,86	0,00	0,00
SBE – Sport- und Bäderbetriebe Essen	280,50	0,00	7.740,00
EVV – Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH	0,00	0,00	855.989,78
ABEG – Arbeit & Bildung Essen GmbH	0,00	1.279,50	0,00
Summe	28.046.163,07	441.844,46	908.110,81

Die Erträge resultieren aus Zinserträgen im Rahmen der Cashpoolvereinbarung (440 TEUR).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Grundbesitzabgaben (16.320 TEUR, davon Grundsteuern: 3.433 TEUR) und Versorgungsleistungen (11.608 TEUR).

5. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN⁵

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

6. ESSENER KODEX FÜR GUTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG⁶

Die [Entsprechenserklärung zum Essener Kodex](#) für gute Unternehmensführung für die IME-Gesellschaften wurde auf der Internetseite der IME veröffentlicht.

Essen, den 31. März 2025

Allbau GmbH

Dirk Miklikowski

Geschäftsführer

⁵ Ungeprüft

⁶ Ungeprüft

7. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der **Allbau GmbH**, Essen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Essen, 24. April 2025

**Märkische Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

**Im Teelbruch 128
45219 Essen
Deutschland**





ALLBAU GMBH

- ▷ Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- ▷ Gründung: 17. April 1919 als gemeinnützige Baugesellschaft
- ▷ Gesellschafterinnen:
 - 84,99 % Immobilien Management Essen GmbH (IME)
 - 15,01 % Sparkasse Essen
- ▷ Immobilienbewirtschaftung:
 - 17.409 Wohnungen
 - 144 Gewerbeeinheiten
 - 4.829 Garagen/Tiefgaragen und Einstellplätze
- ▷ Bauträgergeschäft
- ▷ Immobilienhandel

Allbau Managementgesellschaft mbH

100%ige Tochter der Allbau GmbH

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

Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG

99,9 % Beteiligung der Allbau Managementgesellschaft mbH

- ▷ Gegenstand der Altstadt-Baugesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau von Wohn- und Geschäftshäusern auf dem Essener Stadtgebiet, wobei städtebauliche Gesichtspunkte und die Interessen der Allgemeinheit besonders berücksichtigt werden sollen.

ImmobilienService Essen GmbH

100 % Beteiligung der Allbau Managementgesellschaft mbH

- ▷ Gegenstand der ImmobilienService Essen ist die Erbringung von Facility-Management-Leistungen für Objekte, die sich im Besitz seiner Gesellschafter sowie der Eigengesellschaften der Stadt Essen befinden.

AllbauStiftung

- ▷ Förderung von Kunst und Kultur

Stand: 31.12.2024



■ Allbau-Kundencenter

■ AllbauPunkt

● Allbau-Servicebüro

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

Stand: Mai 2024

IMPRESSUM

Herausgeber

Allbau Managementgesellschaft mbH
Kastanienallee 25
45127 Essen

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

Alle Rechte vorbehalten

© Allbau Managementgesellschaft mbH

Fotos

Matthias Duschner
Allbau Managementgesellschaft mbH
schüngelschwarz GmbH

Gestaltung/Redaktion

KOCH ESSEN Kommunikation + Design GmbH
www.koch-essen.de

