



MISSION
ENERGIEWENDE:
**DER KLIMA-
SCHUTZPFAD**

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

GESCHÄFTSBERICHT
2021

MISSION
ENERGIEWENDE:
**DER KLIMA-
SCHUTZPFAD**

INHALT

GESCHÄFTSBERICHT

2021

6 – 43

BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Unser Klimaschutzpfad zeigt uns den Weg
Immobilienbewirtschaftung – nah am Kunden
Unverzichtbar für Essen – Quartiere weiterentwickeln
Personalmanagement
Ausblick

44 – 63

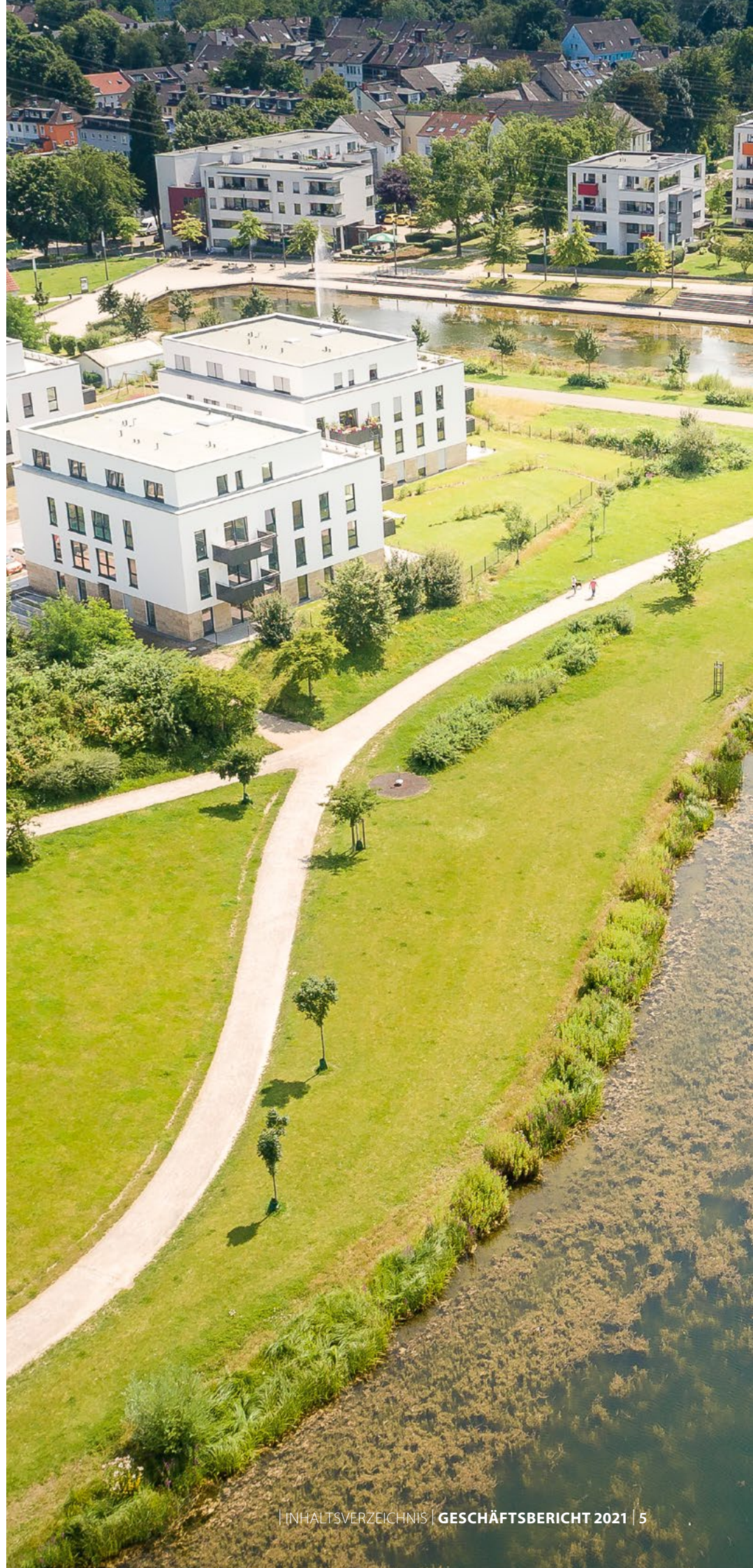
JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- C. Bilanz zum 31. Dezember 2021
- D. Erläuterung der Bilanz
- E. Gewinn- und Verlustrechnung
- F. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
- G. Spartenrechnung
- H. Nachtragsbericht
- I. Sonstige Angaben
- J. Besetzung der Organe
- K. Gewinnverwendung

64 – 88

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

- 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





BERICHT **DES GESCHÄFTS- FÜHRERS**

8 – 20	UNSER KLIMASCHUTZPFAD ZEIGT UNS DEN WEG
21 – 25	IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG – NAH AM KUNDEN
26 – 34	UNVERZICHTBAR FÜR ESSEN – QUARTIERE WEITERENTWICKELN
35 – 39	PERSONALMANAGEMENT
40 – 43	AUSBLICK

UNSER KLIMASCHUTZPFAD ZEIGT UNS DEN WEG

Die Allbau GmbH nimmt bereits an vielen Stellen in Essen eine wichtige Rolle bei der Umsetzung von kommunalen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzkonzepten vor allem im Rahmen der Quartiersentwicklung ein.

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

durch Pilotprojekte ständig weiter. Für die Gesamtwirkung auf die Umwelt sind nach unserer Auffassung nicht nur große ökologische Investitionsprojekte, sondern gleichzeitig viele kleine, pragmatische Schritte wie z. B. das Aufstellen von Fahrrad- oder Rollator-Boxen sowie ein optimiertes Müllmanagement wichtig. Wir sehen unseren wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz und zu gesundem Wohnen in der Vielzahl und Breite dieser Bemühungen. Ökologisch Machbares wägen wir mit ökonomisch Sinnvollem ab. Experimente bleiben kalkulierbar; überzeugende Ergebnisse fließen in zukünftige Projekte ein. Zusätzlich fördern wir durch verschiedene Aktivitäten das **Umweltbewusstsein** und engagieren uns in unserer Stadt Essen in zahlreichen Initiativen, die den Klima- und Naturschutz verbessern.



▲ Blick auf das Uferviertel.



▲ Gebäudesanierungen sind ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Klimaneutralität.

▷ GRUNDLAGE IST DIE NEUE KLIMASCHUTZ-GESETZGEBUNG

Die im Sommer 2020 beschlossene Klimaschutzgesetzgebung sieht auf Bundesebene für den Gebäudesektor bis zum Jahr 2045 eine Reduktion der schädlichen CO₂-Emissionen in Höhe von 95 % der im Referenzjahr 1990 ausgestoßenen CO₂-Emissionen vor. Auch wenn der Allbau schon seit vielen Jahren ein **nachhaltiges Geschäftsmodell** mit erheblichen energetischen Gebäudemodernisierungen verfolgt, bedeutet die neue Klimaschutzgesetzgebung auch für ihn eine tiefgreifende Transformation seiner Gebäudebestände. Denn die Wärme und das Warmwasser, das zurzeit größtenteils mittels Erdgas erzeugt wird, soll bis zum Jahr 2045 durch regenerative Energien ersetzt werden.

Die CO₂-Emissionen des gesamten Immobilienbestandes der Allbau-Gruppe lagen im Jahr 2018 bei 30,0 kg CO₂/m² Heizfläche * a, im Jahr 2019 bei 28,1 kg CO₂/m² Heizfläche * a und im Jahr 2020 bei 27,2 kg CO₂/m² Heizfläche * a. Die Werte zum Durchschnittsverbrauch gerechnet über alle Immobilien (Flottenverbrauch) basieren auf dem Kenntnisstand aus Januar 2022 und können sich bei neuen Erkenntnissen nachträglich verändern. Die jeweiligen Einsparungen in Bezug zum Referenzjahr 1990 lagen bis 2018 bei 65 %; sie sind signifikant und damit eine gute Ausgangsposition, um den verbleibenden deutlich anstrengenderen **Weg zur Klimaneutralität** bewältigen zu können. Der Allbau zielt mit seinen Bemühungen auf eine CO₂-Reduktion seiner Bestände auf ca. 7 bis 10 kg CO₂/m² Heizfläche * a im Jahr 2045.

▷ DEKARBONISIERUNGSSTRATEGIE „KLIMASCHUTZPFAD 2030 / 2045“

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





▲ Eine Modernisierung des Immobilienbestandes führt nicht nur zu inhaltlicher und optischer Verbesserung der Gebäudesubstanz, sondern trägt auch zur Nachhaltigkeit der Wohngebäude bei.



▲ Strombedarf mittels regenerativer Sonnenenergie decken:
Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Allbau-Hauptverwaltung.

▷ ANSPRUCHSVOLLES INVESTITIONS-PROGRAMM

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

▷ FÖRDERUNGEN DURCH DAS LAND NRW

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

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

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



▲ *Modernisierungsoffensive, sehr häufig finanziert über Förderprogramme.*



◀ Jeder Tropfen zählt: Ehrenamtliche Helferinnen der Aktion „Gießkannenhelden“.

▷ BEGRÜNTE DÄCHER

Begrünte Dächer werden mehr und mehr vom Trendthema zum Must-have. Sie sind **wahre Multitalente** in Bezug auf Wasserrückhalt, Reduzierung von Feinstaub und CO₂, Wärmedämmung und Energieeinsparung, Schallschutz bzw. Schalldämmung, Verlängerung der Lebenszeit des Daches und damit Verringerung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, Biodiversität und auch Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Tiere. Gründächer sind also der Gegensatz zu versiegelten Flächen, wo Regenwasser nicht natürlich und großflächig versickern kann. Der Allbau hat in den letzten Jahren den Einsatz bzw. Bau von Gründächern und -fassaden forciert. So tragen z. B. von unseren 1.856 Garagen schon über 700 ein begrüntes Dach. Allein in den letzten drei Jahren bekamen rund 460 Garagen einen grünen „Kopfschmuck“. Besonderes Highlight: die **wandgebundene Fassadenbegrünung** – anteilig gefördert über die EmscherGenossenschaft – an einer der meist befahrenen Essener Straßen, der Gladbecker Straße, gilt auch bei vielen Experten als echter Hingucker.

▷ BÄUME SIND UNS WICHTIG

Rund **50.000 Straßenbäume** in Essen sind massiv von der Trockenheit betroffen. Es geht ihnen so schlecht, dass sie absterben können. Um das zu verhindern, suchte die Ehrenamt-Agentur in Essen in diesem Jahr „Gießkannenhelden“ – also Freiwillige, die gern und regelmäßig in ihrem Viertel Bäume gießen. Das Wasser kommt aus Tanks, die an die Regentinnen der Häuser angeschlossen werden und das Regenwasser auffangen. Der Allbau unterstützte dieses Projekt als Sponsor und das aktive Bewerben der Aktion bei unseren MieterInnen.

Eine traditionelle AllbauAktion für ebenfalls gutes Klima ist der **„Baum des Jahres“**. Im Rahmen eines größeren Mieterfestes, bei dem regelmäßig der Oberbürgermeister vorbeischaud, pflanzen wir einen neuen Baum. 2021 war es eine Stechpalme in den SüdostHöfen im Südostviertel.



▲ *Den Energiefressern auf der Spur: Stephan Behrendt gibt Einspar-Tipps im Haushalt*

▷ **KOSTENLOSE ENERGIESPARBERATUNG FÜR UNSERE MIETERINNEN UND MIETER**

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

ALLBAUMOBIL – ABER BITTE ELEKTRISCH

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

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

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

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



▲ Eine von zukünftig 100 Elektroladesäulen auf Allbau-Grundstücken.



▲ Gemeinsam essen und gemütlich plauschen: Für gemeinsame Veranstaltungen wie Grillfeste hat der Allbau Bierzeltgarnituren sowie Pavillons angeschafft.

IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG – NAH AM KUNDEN

Gliederung nach Wohnungsgrößen

in m², Mittelwert: 64,26 m²

≤	40	929
41	60	7.128
61	80	6.445
81	100	2.623
≥	101	518

Monatliche Grundmiete

in €

≤	200	221
201	300	3.906
301	400	6.326
401	500	4.338
≥	501	2.840

Leerstandsquote 2021: 2,01 %

Die Allbau-Gruppe konnte auch in diesem Geschäftsjahr wieder sehr erfreuliche Kennzahlen aus der Hausbewirtschaftung präsentieren. Die in 2021 erzielten Umsatzerlöse betragen 128,2 Mio. EUR (Vorjahr: 124,6 Mio. EUR). Der zu bewirtschaftende Bestand umfasst dort 17.653 Wohnungen (hiervon rund 75,6% frei finanziert und rund 24,4% öffentlich gefördert), 256 Gewerbeeinheiten sowie 5.329 Garagen / Einstellplätze. Die Durchschnittsmiete per Jahresultimo (netto kalt) betrug für den frei finanzierten Wohnungsbestand rund 6,47 EUR pro m² und für den geförderten Wohnungsbestand rund 5,17 EUR pro m². Aus dem Bestand der freifinanzierten Wohnungen halten wir rund 2.000 Wohneinheiten auf einem Mietniveau, dass diese Wohnungen für Menschen mit sehr kleinen Einkommen oder Menschen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, bezahlbar bleiben. Damit ist die Allbau-Gruppe weiterhin ein wichtiger Anbieter von preisgünstigem Wohnraum. Die Leerstandsquote lag trotz des erschwerten Vermietungsgeschäftes aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise zum Jahresende bei 2,01 % (marktbedingt: 1,74%, strategisch: 0,27 %). Die Fluktuationsquote betrug 8,8%. Während von den GewerbetierInnen schon im letzten Jahr vereinzelte Anfragen nach Mietstundungen eingingen, wurde auch bei den WohnungsmieterInnen in 2021 vermehrt nach Zahlungsaufschub, Stundung oder Ratenzahlung gefragt, wobei auch hier weit überwiegend individuelle Lösungen vereinbart werden konnten.

▼ Was für ein schönes Miteinander: Das Motiv „Nachbarschaft“ aus der aktuellen Imagekampagne.



▲ Bei unseren MieterInnen sehr beliebt: Der zum AllbauCaféMobil umgebaute Citroën HY aus dem Jahre 1962.

Dass die Allbau GmbH von der Pandemie wirtschaftlich nur geringfügig beeinträchtigt wurde, ist insbesondere auf eine **nachhaltige Unternehmensstrategie** zurückzuführen. Schon seit Jahren vermietet die Allbau GmbH nicht nur Wohnungen bzw. schafft neuen Wohnraum, sondern engagiert sich für starke und lebendige Quartiere, damit sich Menschen in ihrem kompletten Lebensumfeld wohlfühlen. Andererseits beruht der Erfolg des Kerngeschäftes darauf, dass sich die MieterInnen in ihren vier Wänden zu Hause fühlen, in dem sie u. a. zusätzliche WohnService-Dienstleistungen angeboten bekommen. Dazu gehörten in 2021 unter anderem die Aufstellung neuer E-Ladestationen, neuer Sperrmüllgaragen oder auch neue Aktionen aus unserer Reihe „Besser leben – Müll vermeiden“.

Vielmehr wird auch wieder mehr Wert auf eine **gute Nachbarschaft** gelegt. So wurde Anfang 2021 eine neue Kommunikationskampagne auf den Weg gebracht, die auf sehr positive Resonanz in der Essener Bevölkerung gestoßen ist. Fünf neue Motive für verschiedene Zielgruppen wurden mit der Kommunikationsagentur ElephantsCanJump GmbH erstellt, die das Thema „Nachbarschaft“ auf frische und sympathische Art und voller Lebensfreude beleuchten.

Die **Corona-Krise** hatte zur Folge, dass sich auch die Art der Kommunikation untereinander änderte. Aber gerade die Nachbarschaftspflege ist über den virtuellen Weg nicht optimal; so wurden frühzeitig Aktionen für die MieterInnen ins Leben gerufen, die den persönlichen Kontakt bei gleichzeitig gebotenem räumlichen „Pandemie-Abstand“ verbesserten.

So war die Freude groß, als das vor zwei Jahren so erfolgreich begonnene Projekt **„AllbauCaféMobil“** endlich wieder loslegen konnte. Corona führte zwar auch 2021 zu einer Startverzögerung, aber im Juni war es so weit: Von montags bis freitags besuchte der umgebaute alte französische Marktwagen (ein Citroën HY aus dem Jahre 1962) als rollender Nachbarschaftstreff jeweils von 10:00 – 12:00 Uhr bzw. 14:30 – 16:30 Uhr Quartiere in Kray, Huttrop, Holsterhausen, Altenessen, Bochold, Margarethenhöhe, Steele und Innenstadt. Direkt vor der eigenen Haustür konnten sich Mietparteien bei schönem Wetter mit ihren NachbarInnen treffen, sich austauschen, Getränk oder Snack genießen. Dieses Projekt wurde gemeinsam mit der NEUE ARBEIT der Diakonie Essen durchgeführt, die ein Team aus vier MitarbeiterInnen zur Verfügung stellte, die unterschiedlichste Getränke und Speisen in der firmeneigenen Küche zubereiteten und aus dem Citroën heraus kostengünstig verkauften.



Das AllbauCaféMobil war auch wichtiger Eckpfeiler einer neuen Veranstaltungsreihe. Nachdem der Allbau schon in 2020 eine Veranstaltungsreihe mit Konzerten und Mitmachaktionen für Groß und Klein als sogenannten „BalkonSommer“ in zahlreichen Innenhöfen organisiert hatte und dieser sehr gut angenommen worden war, hatte sich das AllbauSozialmanagement entschieden, in diesem Jahr mit dem **„SommerZauber“** eine ähnliche Aktion zu starten – diesmal in 14 AllbauQuartieren wieder mit Bühne und Zuschauern und natürlich gebührendem Abstand unter Einhaltung der geltenden Regeln. Es war wieder ein abwechslungsreiches Programm unter anderem mit Künstlern wie Markus Gahlen, Heiko Fänger oder den „Dixi Hot Doxx“, welches coronabedingt anstelle von Mieterfesten organisiert wurde. Das AllbauCaféMobil sorgte für das leibliche Wohl zu geringen Preisen und rundete das Programm ab.

Auch das **Hühnerprojekt** ging im Rahmen einer Kooperation mit dem Oberschuirshof, der gemeinsam mit der Initiative „Pott Rabauken“ Hühner an Privatleute, Schulen, Kitas und Seniorenheime vermietet, in das zweite Jahr. Es konnten wieder zahlreiche (sogenannte) Paten für vier Hühner gewonnen werden, die sich unter Anleitung der Profis unter anderem in der Wickenburgsiedlung um das Projekt kümmerten. Ergebnis waren neue nachbarschaftliche Verbindungen.

Aber in 2021 konnten trotz der Corona-Pandemie auch neue Formate entwickelt werden. Etwa 20 Kinder im Alter von 6–12 Jahren lernten beispielsweise im Rahmen eines **Outdoor-Ferien-Programms** auf der Dilldorfer Höhe, wie spannend Natur und Tiere sind. Ob verkleidet als Frosch oder als Schmetterling auf der großen Bühne, beim Malen mit Pflanzen, Fotografieren, Musizieren, Basteln von Insektenhotels oder ganz sportlich bei der Tier-Olympiade – die Woche wurde von der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet aus Oberhausen akribisch vorbereitet und war am Ende ein absoluter Ferienspaß mit großem Lerneffekt.

Ziel der zukünftigen Allbau-Aktivitäten im Bereich Hausbewirtschaftung soll es auch weiterhin sein, Nachbarschaften zu stärken, die Lebenssituation der Bewohner zu verbessern, ihre Identifikation mit dem Quartier bzw. Stadtteil zu erhöhen, ehrenamtliches Engagement zu fördern und interkulturelle Wohnkonflikte zu mindern bzw. zu lösen. Dabei steht vor allem die Kommunikation (auch über unsere ISE-Hausmeister) im Mittelpunkt, denn Integration und gegenseitiges Verständnis sind nur dort möglich, wo auch miteinander gesprochen wird.



▲ Unterhaltung für Groß und Klein: Heiko Fänger singt beim SommerZauber 2021.

Bestand Allbau-Gruppe	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
Bestand am 31.12.2020	2.783	17.591	219	5.202
Zugang				
Neubau/Kauf	22	142	11	206
Umbau/Umwandlung	0	0	3	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	16
Summe Zugänge	22	142	42	222
Abgang				
Verkauf	-15	-77	-4	-91
Abbruch	0	0	0	0
Umbau/Zusammenlegung	0	0	-1	0
Sonstige Veränderungen	0	-3	0	-4
Summe Abgänge	-15	-80	-5	-95
Bestand am 31.12.2021	2.790	17.653	256	5.329

UNVERZICHTBAR FÜR ESSEN – QUARTIERE WEITERENTWICKELN

Der Garant für den wirtschaftlichen Erfolg und eine stabile Wertentwicklung beim Allbau ist nicht nur die Serviceorientierung. Es gilt vielmehr, Immobilien so zu entwickeln, dass sie auf dem Markt nachgefragt werden. Deshalb werden seit 2008 jedes Jahr zwischen 45 und 75 Mio. EUR für die Erhaltung und Wertsteigerung unserer Bestände aufgewendet. Gut 40 Prozent des gesamten Investitionsvolumens entfallen dabei auf energetische Maßnahmen.

Für den Allbau ist es sehr wichtig, die Bezahlbarkeit und die Qualität der Bestandsimmobilien – insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen – auch in Zukunft über Instandhaltungen und Modernisierungen sicherzustellen. Die Ausgaben für Instandhaltung betragen im letzten Geschäftsjahr 18,4 Mio. EUR und für die Modernisierung 18,9 Mio. EUR. Dabei erschwerten insbesondere veränderte Marktbedingungen das Geschäft. Die wirtschaftlichen Wirkungen der Corona-Pandemie auf die Allbau-Gruppe waren gering; dennoch stieg die Leerstandsquote aufgrund des erschwerten Vermietungsgeschäftes (Kontaktbeschränkungen) moderat an. Die teilweise erheblichen Kostensteigerungen bei Bauleistungen, die Materialknappheit und die damit verbundene Materialpreisteigerung erhöhten jedoch den Druck auf laufende sowie geplante Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen.



▲ Geplante Neubauten in der Marienbergstraße aus der Vogelperspektive.

▼ Die Hölderlinstraße 2 vor (kleines Bild) und nach der Modernisierung (großes Bild)





Trotz aller Widrigkeiten konnte der Allbau das in 2019 angeschobene **energetische Modernisierungsprogramm** von 750 Wohneinheiten in Huttrop, Bergerhausen, Schonnebeck, Dellwig, Leithe, Bochold und Altenessen planmäßig weiterführen. Für alle Projekte galt nach Abschluss: Ein unattraktives Erscheinungsbild, hohe Nebenkosten, technisch und optisch veraltete Gebäude- und Wohnungszustände gehören der Vergangenheit an. Aufgrund der Förderung des Landes NRW fielen die Immobilien nach der Modernisierung unter die Mietpreis- und Belegungsbindung im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Die Grundmieten stiegen in Folge der öffentlichen Förderung nur moderat an und der neue energetische Standard senkte den Energieverbrauch und damit die Heizkosten, was die Erhöhung der Miete abfederte (Warmmietenneutralität).

Eine besonders anspruchsvolle Investition tätigte die Allbau GmbH in diesem Geschäftsjahr in der **Hölderlinstraße 2**. Im Jahr 2019 wurde dieser Komplex mit 180 kleinen Wohnungen auf der Kaupenhöhe unter Denkmalschutz gestellt, so dass alle geplanten und realisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf den Originalzustand abgestimmt sein mussten. Das Investitionsvolumen für die Allbau GmbH lag bei rund 1,2 Mio. EUR.

▷ NEUBAU FÜR WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG UND STADTENTWICKLUNG

Mit seinen Neubauprojekten kommt der Allbau seiner Verantwortung für eine **nachhaltige Stadtteilentwicklung** nach. So wurden Flächen, Quartiere und Stadtteile weiterentwickelt und in den letzten 10 Jahren über 400 Mio. EUR in Neubauvorhaben investiert.

Da sich in den vergangenen 20 Jahren in Essen die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund von Bindungsausläufen mehr als halbiert hat, ist gerade auf diesem Gebiet die Expertise des Allbaus als Marktführer in Essen gefragt. Im Folgenden werden die Neubauprojekte aus dem Jahre 2021 kurz vorgestellt: Gegenüber des in 2014 fertiggestellten Uferviertels auf der nördlichen Seite des Niederfeldsees in Altendorf konnten im 3. Quartal 2021 die MieterInnen in 42 neue Mietwohnungen – geplant vom Architekturbüro Dr. Schramm und Partner – in exponierter Wasserlage einziehen. Das Investitionsvolumen für die Allbau GmbH lag bei rund 11,7 Mio. EUR.

In fußläufiger Nähe zum Niederfeldsee, an der **Markscheide**, begann im Juni 2021 der Abriss der ehemaligen Grundschule mit dem Rückbau der Gebäude und des Schulhofes. Auf diesem Grundstück entsteht nicht nur ein neues Mehrfamilienhaus mit ca. 15 öffentlich geförderten Wohnungen, sondern auch eine vierzügige Kita in Holzbauweise.





▲ Exponierte Lage am Niederfeldsee: 42 neue Mietwohnungen im Uferviertel.

Auch der nördliche Stadtteil Gerschede profitiert: Bis Mitte 2022 werden dort nach Plänen eigener Architekten 18 öffentlich geförderte Neubau-Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 49–96 m² im **Reinhold-Unterberg-Weg** erstellt. Das Investitionsvolumen beträgt rund 3,6 Mio. EUR. In der **Wengestraße** in Schonnebeck begann Mitte 2021 der Neubau von zwei viergeschossigen und unterkellerten Mehrfamilienhäusern mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen. Alle Wohnungen werden voraussichtlich ab 2. Quartal 2023 an die neuen MieterInnen übergeben (Investitionsvolumen ca. 4,5 Mio. EUR). In der **Schwanhildenstraße** in Stoppenberg wurde im 4. Quartal 2021 mit dem Abriss der ehemaligen STIFTS-QUELLE-Hauptverwaltung begonnen. Auf diesem Grundstück werden nun größtenteils öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen.

Bis heute hat die Allbau-Gruppe auf der **Dilldorfer Höhe** in Kupferdreh **rund 500 Wohneinheiten** – von Eigentumswohnungen über Eigenheime bis hin zu Mietwohnungen bzw. Mieteinfamilienhäusern – gebaut. Bis Ende 2022 werden unter dem Markennamen „ParkSide“ 15 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von bis zu 139 m² projektiert. Hinzu kommt ein weiteres Neubauprojekt mit unterschiedlichen Nutzungen. So entsteht bis voraussichtlich 2. Quartal 2023 direkt an der Dilldorfer Allee nach Plänen des Architekturbüros Goldstein & Tratnik aus Oberhausen eine Immobilie mit einer vierzügigen Kita, einem Kiosk sowie 16 öffentlich geförderten Wohnungen. Das Investitionsvolumen beträgt hier rund 7,5 Mio. EUR.

In 2021 wurde darüber hinaus mit dem Bau von 14 komfortablen Eigenheimen am **Katernberger Bach** und von zwei Mehrfamilienhäusern mit 17 Eigentumswohnungen am **MarienBerg** in Kupferdreh begonnen.

In vielen Regionen – dazu gehört auch Essen – fehlt es an **Kita-Plätzen**. Deshalb unterstützt die Allbau GmbH auch auf diesem Gebiet die Stadt Essen mit verschiedenen Vorhaben. So wurde u. a. in 2021 im Südostviertel eine Baulücke geschlossen. Im August 2022 können hier vier Kita-Gruppen mit zirka 17 U3- und 63 Ü3-Plätzen einziehen. Betreiben wird diese Einrichtung der Verein für Kinder und Jugendarbeit (VKJ). Das Besondere: Da das Grundstück **Gerhard-Stötzel-Straße 25** eine knapp bemessene Fläche für den Außenspielbereich bietet, wird es zusätzlich eine große Dachterrasse mit Platz für beispielsweise „Urban Gardening“ geben. Das Allbau-Investitionsvolumen für dieses Bauvorhaben beträgt rund 2,1 Mio. EUR. Aktuell hat Allbau als Essens größter Investor außerhalb der öffentlichen Hand und kirchlicher Institutionen 22 Kitas mit über 1.400 Plätzen im Bestand, davon ein Drittel für Kinder unter drei Jahren erstellt – der Allbau sieht vor, bis zum Jahr 2025 acht weitere Einrichtungen mit rund 600 Plätzen zu schaffen.

Bei den neuen Immobilienprojekten werden bevorzugt Fernwärme und Wärmepumpen eingesetzt. Die Wohnungen werden mit Breitbandkabel versorgt und ein späterer Ausbau von Ladestationen für Elektro-Vehicles wird ermöglicht.

Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie ist für die Allbau-Gruppe wichtig, dass unsere Bauprojekte auch zukünftig wie geplant realisiert werden können und die Zusammenarbeit der beauftragten Handwerksbetriebe und teilweise aus dem Homeoffice arbeitenden Bauprojektleiter weiter gut funktioniert. Schließlich werden alle Projekte nach der Pandemie mehr denn je gebraucht, da die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum und von Einrichtungen gesellschaftlichen Lebens weiter steigen wird.

Gebäude der zukünftigen Kita in der Gerhard-Stötzel-Straße. ►





PERSONAL- MANAGEMENT

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

▷ PERSONALENTWICKLUNG

Die **persönliche und fachliche Entwicklung** unserer MitarbeiterInnen ist uns enorm wichtig. Um ihre Fähigkeiten optimal zu entwickeln und für den Erfolg unseres Unternehmens einzubringen, unterstützen wir sie mit unterschiedlichsten Formaten. Neben klassischen Weiterbildungsangeboten und Themenworkshops ermöglichen wir Hospitationen, Projektarbeit und Coachings, führen Assessment- und Development-Center durch, unterstützen Zusatz- oder Aufbaustudien und entwickeln kontinuierlich Bildungskonzepte für alle Altersgruppen und Ebenen – mit dem Ziel des nachhaltigen Aufbaus eines **Potenzialträger-Pools** aus eigenen Reihen. Ein Meilenstein unserer Personalentwicklung ist die Implementierung des neuen E-Learning Tools EBZ4UApp, welches wir im Rahmen einer weiteren Kooperation mit unserem größten Bildungspartner, dem Europäischen Bildungszentrum in Bochum (kurz EBZ), aufgelegt haben. Künftig stehen allen MitarbeiterInnen die umfangreichen fachspezifischen Schulungen des EBZ auch online zur Verfügung. Darüber hinaus sind dort unternehmenseigene Inhalte, Schulungen, Arbeitshilfen und vieles mehr hinterlegt.



▲ Wichtig für den Erfolg jedes Unternehmens: Die optimale fachliche Entwicklung der MitarbeiterInnen.



▲ Die Allbau Hauptverwaltung in der Kastanienallee.

▶ PERSONALBINDUNG DURCH ARBEITGEBERATTRAKTIVITÄT

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

Unabdingbar für effiziente Leistung, komplexe Problemlösungen und damit wirtschaftliche Prosperität sind Lebensqualität und Gesundheit unserer Belegschaft. Daher arbeiten wir permanent daran, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf in unserem Konzern noch intensiver zu fördern. Die Etablierung einer solch familienbewussten Personalpolitik fördert eine höhere Identifikation unserer MitarbeiterInnen mit „ihrem“ Unternehmen, so verbessern

wir nachweisbar die Arbeitszufriedenheit und damit Leistungsbereitschaft, Qualität sowie Produktivität. Nicht zuletzt verschafft uns dies einen klaren Wettbewerbsvorteil auf dem Arbeitsmarkt, da wir uns auf diese Weise für unser aktuelles und zukünftiges Fachpersonal attraktiv machen.

MitarbeiterInnen	31.12.2020	31.12.2021
Kaufm./techn. Angestellte	122	121
– davon Teilzeitbeschäftigte	18	21
Azubis	11	11
Summe	133	132

Die Allbau Managementgesellschaft mbH (AMG) beschäftigt 132 Mitarbeiter und ist eine 100%ige Tochter der Allbau GmbH. Die in 2020 gegründete Immobilien Management Essen GmbH (IME) vereint als strategische Steuerungseinheit und Konzernmutter seit Januar 2020 ihre operativen Einheiten, die Allbau-Unternehmensgruppe und die GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH mit ihren Beteiligungsgesellschaften, zu einem Immobilienkompetenzzentrum der Stadt Essen. Mit insgesamt rund 410 MitarbeiterInnen (m/w/d), davon 200 kaufmännische, 130 technische und 80 gewerbliche MitarbeiterInnen (m/w/d), unterstützt der IME Konzern die Stadt Essen bei wichtigen Investitionsherausforderungen. Wohn-, Gewerbe-, Verwaltungs-, Kultur- sowie weitere kommunale Immobilien werden professionell aus einer Hand zentral und effizient betreut und nachhaltig entwickelt. Darüber hinaus ist die IME mit sämtlichen Zentralfunktionen des Immobilienkonzerns betraut. Dazu zählen insbesondere das Personalmanagement, das Ressort Finanzen und Konzernentwicklung, die Stäbe Unternehmenskommunikation, Recht, Revision und Compliance sowie die Steuerungseinheiten für die operativen Geschäftsbereiche der AMG- und GVE-Gruppe.

ALLBAU AUSBLICK

Auch uns hatte die Corona-Pandemie in den letzten 27 Monaten fest im Griff. Dabei stand für uns in dieser Krisensituation der Schutz der KundInnen und MitarbeiterInnen besonders im Vordergrund. Auch in 2021 wurden an allen Standorten wie Hauptverwaltung, Kundencenter, AllbauPunkten und anderen Bestandsimmobilien umfassende Sicherheits- und Hygienemaßnahmen realisiert. Trotz aller Unwägbarkeiten waren wir weiterhin über die verschiedenen analogen und digitalen Kommunikationskanäle wie über E-Mail, unser Kundenportal MeinAllbau, facebook, instagram oder allbau.de für KundInnen und PartnerInnen jederzeit erreichbar. Wo es der Betrieb erlaubte, arbeiteten unsere MitarbeiterInnen aus dem Homeoffice. Darüber hinaus organisierte die Allbau-Gruppe für ihre Belegschaft umfassende Test- und Impfmöglichkeiten und leistete damit einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung der Pandemie.

Als wenn die Corona-Pandemie die Welt nicht schon genug in Atem hielte, entschließt sich Russland im Rahmen eines brutalen Angriffskriegs die Ukraine zu überfallen und dabei nicht nur das Völkerrecht zu brechen, sondern auch Kriegsverbrechen zu begehen und die Zivilbevölkerung in eine humanitäre Katastrophe zu drängen. Die Folgen dieses Krieges für die gesamte Welt sind massiv und die geopolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen noch nicht abschließend zu greifen.

Auch wenn dies in dieser besonderen Situation für uns ein Kraftakt war, konnten wir als kommunales Wohnungsunternehmen mit dem größten Portfolio an Mietwohnungen im Essener Markt mit unseren Prozessen, Investitionen, Dienstleistungen sowie unseren hochqualifizierten MitarbeiterInnen den **Wandel hin zu einer nachhaltigeren Welt** in Bezug auf Wohnumfeld, Nachbarschaft und Städtebau weiterhin aktiv mitgestalten. Dazu zählt auch der Schutz von Klima und Umwelt, den wir im Rahmen unseres eigens entwickelten „**Klimaschutzpfades**“ mit zahlreichen Aktivitäten auch in Zukunft umsetzen werden. Bei all unseren Bestrebungen werden wir dabei auch in den nächsten Jahren einerseits wirtschaftliche Chancen erkennen und nutzen und andererseits mögliche Zielkonflikte fair lösen.



▲ Geschäftsführer Dirk Miklikowski

Um unsere Ziele im Rahmen von **Bestandsoptimierung und Neubau** (vor allem öffentlich geförderter Wohnungen) zu erreichen, sind wir jedoch mehr denn je auf Unterstützung vom Bund, dem Land NRW und der Stadt Essen angewiesen. Der rasante Anstieg von Baukosten sowie Material- und Fachkräftemangel machen sich auch bei uns deutlich bemerkbar und führen zu teilweise immensen Verzögerungen von Neubau- und Modernisierungsprojekten. Diese Entwicklung ist für die Stadt Essen fatal, schließlich möchten wir nicht nur in die Modernisierung unserer Bestände in den nächsten vier Jahren 122 Mio. EUR investieren, sondern auch rund 400 öffentlich geförderte Wohnungen und Dutzende Eigenheime bauen. So möchten wir voraussichtlich in den nächsten Monaten mit den Hochbauarbeiten für den Wohnungsneubau „**Am Mühlengarten**“ in Essen-Stoppenberg beginnen. Auf dieser vom Bistum Essen erworbenen Grundstücksteilfläche von rund 27.000 m² planen wir zur Zeit 44 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 19 frei finanzierte Mieteinfamilienhäuser, 55 Kaufeigenheime und eine 4-zügige Kita.

Ein weiteres städtebauliches Highlight planen wir in der **nördlichen Innenstadt** mit der Niederlegung des abgängigen ehemaligen Ledigenheimes (dem späteren „Haus der Begegnung“) und 57 eigenen Wohnungen rund um den **Weberplatz**. An dem freigeräumten Standort soll ein Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Nutzungen und einer Fläche von 10.000 m² entstehen, das den nördlichen Teil der Innenstadt inhaltlich und städtebaulich bereichern wird. Auch der direkt benachbarte öffentliche Raum wird neue Qualitäten und Funktionen erhalten.

Aber auch die Umsetzung unserer umfangreichen **Digitalisierungsstrategie** wird uns in 2022 und den folgenden Jahren weiter stark in Anspruch nehmen, schließlich hat die Digitalisierung die Bedürfnisse und Erwartungshaltung der Menschen auch in Bezug auf smarte Kundenkommunikation und digitale Geschäftsprozesse geändert. Beim Allbau ist die Digitalisierung schon lange ein Schwerpunktthema. Wir automatisieren und digitalisieren Arbeitsprozesse, um für unsere MitarbeiterInnen Freiräume für mehr Individualität und Kreativität zu schaffen. So können wir vor allem den Service für unsere KundInnen weiter ausbauen.



▲ Geschäftsführer Dirk Miklikowski bei der Verleihung des AllbauKulturpreises.

Wir setzen Medien und Techniken ein, die schon heute in großen Teilen den Alltag der Menschen bestimmen und gerade von jüngeren Menschen erwartet werden. Wir werden jedoch nie den Grundsatz aufgeben, dass der persönliche Kontakt zu unseren KundInnen wesentlich für eine nachhaltig stabile Partnerschaft und Bindung an unser Unternehmen ist.

Dabei stützen wir uns auf Erfahrungen aus unserer über **100-jährigen Unternehmensgeschichte**, die am 01.01.2020 einen neuen Abschnitt erfuhr. Seitdem ist die Allbau-Unternehmensgruppe Teil des Konzerns Immobilien Management Essen GmbH (IME): Es war genau der richtige Schritt, um die Stadt Essen im Zusammenspiel mit den übrigen Konzerngesellschaften im Bereich von Flächen- und kommunaler Gebäudeinfrastrukturentwicklung zu unterstützen.

An dieser Stelle sage ich ganz herzlich **DANKE** – an verständnisvolle MieterInnen, an engagierte MitarbeiterInnen und an unsere motivierten und leistungsstarken Partnerunternehmen. Hier möchte ich besonders die Handwerksunternehmen erwähnen, mit deren Unterstützung unsere Bauprojekte auch in 2021 weitestgehend planmäßig verlaufen sind. Mit ihnen allen werden wir auch 2022 bestimmt gut „überstehen“, bis wir alle hoffentlich bald wieder zu mehr Normalität zurückkehren können.



JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

46	A. ALLGEMEINE ANGABEN
47–49	B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE
50–51	C. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021
52–56	D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ
57	E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
58	F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
59	G. SPARTENRECHNUNG
60	H. NACHTRAGSBERICHT
60–61	I. SONSTIGE ANGABEN
62	J. BESETZUNG DER ORGANE
63	K. GEWINNVERWENDUNG

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 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes (GmbHG) sowie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020. Die Gliederung blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Mehrheit der Anteile (84,43 %) an der Allbau GmbH, Essen, werden seit dem 01.01.2020 von der Immobilien Management Essen GmbH (IME), Essen, gehalten. Die bisherige Mehrheitsgesellschafterin Stadt Essen hatte ihre Anteile an der Allbau GmbH in die IME eingelegt. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Mehrheitsgesellschafterin IME darüber hinaus weitere Anteile diverser Minderheitsgesellschafter (0,56 %) erworben und hält somit zum 31.12.2021 84,99 % der Anteile. Die Salden gegenüber der Gesellschafterin IME werden in der Bilanz unter den Forderungen / Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen. Den einzigen weiteren Gesellschaftsanteil hält nun die Sparkasse Essen (15,01 %). Die Salden gegenüber der Sparkasse Essen werden als „davon“-Vermerk im Anhang dargestellt.



▲ Stimmungsvolles Ambiente in der Nacht am Uferviertel.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, entsprechend ihrer Nutzungsdauer, über 3 bis 5 Jahre um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Die **Sachanlagen** werden im Zeitpunkt des Überganges des wirtschaftlichen und rechtlichen Eigentums zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Die angefallenen Kosten für **Umbau-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen** werden als Herstellungskosten im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert, soweit diese zu einer wesentlichen Verbesserung bzw. zu nachträglichen Herstellungskosten führen. Insbesondere werden Kosten von vorgenommenen energetischen Maßnahmen aktiviert. **Kosten für Verwaltungsleistungen** sowie **Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit** wurden in Ausübung des Wahlrechts des § 255 Abs. 2 und 3 HGB nur aktiviert für Investitionen, deren Gesamtinvestitionsvolumen über die gesamte Bauzeit einen Umfang von 5 % der Bilanzsumme überschreitet.

Im Geschäftsjahr wurden keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit aktiviert.

Planmäßige lineare **Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten mit 2,5 % (bei Altbauten mit Baujahr vor 1925) bzw. mit 2,0 % (bei Bauten ab 1925) auf die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Bei bis 1990 erworbenen Wohngebäuden wurden die Restnutzungsdauern je nach Bauzustand, bei Erwerb ab 1991 mit 50 Jahren festgelegt. Die Position Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wird mit 3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 EUR werden per Sofortabschreibung im Jahr ihres Zugangs vollständig abgeschrieben.

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

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

Die Abschreibungen der **anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgen über die Nutzungsdauern zwischen acht und zehn Jahren.

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

Die zum Verkauf bestimmten **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten** werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Die Bewertung der **Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten und 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** und das **Eigenkapital** sind mit dem Nennbetrag bewertet.

Die **Rückstellungen** wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die **Rückstellung für Pensionen** ist im Wege der Barwertermittlung der zukünftigen Pensionsleistungen (Anwartschaftsbarwertverfahren) unter der Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck (Heubeck Richttafeln 2018 G) ermittelt worden. Der Rechnungszinsfuß für die Ermittlung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2021 beträgt gemäß Laufzeit 0,96 % (Vorjahr: 1,35 %). Der Zinssatz entspricht dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre (Bundesbankzins), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 5 Jahren (Vorjahr: 5 Jahren) ergibt. Die Erfolgswirkungen aus der Änderung des Abzinsungssatzes werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Die Rentendynamik wurde ebenso wie im Vorjahr mit 2,0% p.a. berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Gehaltsdynamik und der Fluktuation entfällt. Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Anwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes im Vergleich zu dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergibt, ermittelt sich wie folgt:

	31.12.2021	Vorjahr
Rückstellung entsprechend der Herleitung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	1.125,00 EUR	1.187,00 EUR
Rückstellung entsprechend der Herleitung unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes (0,58% / 1,10%)	1.147,00 EUR	1.227,00 EUR
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	22,00 EUR	40,00 EUR

Bei den **sonstigen Rückstellungen** mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurde bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages eine Kostensteigerung bis zu 2,0% berücksichtigt. Sie wurden dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der von der deutschen Bundesbank bekannt gegeben wurde. Sie betragen für 2021 je nach Restlaufzeit 0,30% bis 1,04% (Vorjahr: 0,44% bis 1,26%).

Für die Beseitigung von in der Vergangenheit 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 0,5% der Verkaufspreise angesetzt und entsprechend ihrer Laufzeit abgezinst.

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



C. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktivseite

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.323,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	523.073.685,76		527.096.843,35
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.374.345,62		6.457.339,27
3. Grundstücke ohne Bauten	2.196.685,43		2.220.569,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.484,87		7.484,87
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.389,09		52.902,09
6. Anlagen im Bau	5.807.998,87		10.680.250,29
7. Bauvorbereitungskosten	1.132.310,32		174.951,32
8. Geleistete Anzahlungen	771.038,33		714,50
		539.432.938,29	546.691.055,17
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.331.256,62		48.331.256,62
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	15.000.000,00		0,00
3. Sonstige Ausleihungen	52,00		52,00
		63.331.308,62	48.331.308,62
Anlagevermögen insgesamt		602.773.569,91	595.022.363,79
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	984.660,36		969.560,10
2. Bauvorbereitungskosten	217.575,96		422.043,89
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.212.319,73		903.632,83
4. Unfertige Leistungen	35.537.058,83		34.057.103,94
		40.951.614,88	36.352.340,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	638.153,64		384.897,98
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	386.338,57		402.578,99
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.588,47		88.719,64
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon gegenüber Gesellschafter EUR 1.638.016,81 Vorjahr: EUR 72.130,73	4.233.392,23		9.761.958,35
5. Sonstige Vermögensgegenstände	20.370.963,52		20.022.488,88
		25.660.436,43	30.660.643,84
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.258.389,64		6.738.694,23
2. Bausparguthaben	9.320.297,25		10.171.177,71
		13.578.686,89	16.909.871,94
Umlaufvermögen insgesamt		80.190.738,20	83.922.856,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten		164.594,72	157.799,44
Bilanzsumme		683.128.902,83	679.103.019,77

Passivseite

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Gezeichnetes Kapital	23.768.879,00		23.008.138,00
Nennbetrag eigener Anteile	0,00		256,00
		23.768.879,00	23.007.882,00
II. Kapitalrücklagen		11.005.372,54	0,00
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		97.690.058,76	84.059.557,97
IV. Bilanzgewinn		24.928.998,89	24.928.998,89
Eigenkapital gesamt		157.393.309,19	131.996.438,86
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.125,00		1.187,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.540.053,57		2.252.560,33
		1.541.178,57	2.253.747,33
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschafter EUR 39.831.166,28 Vorjahr: EUR 48.281.723,55)	387.252.430,97		401.989.267,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.234.115,46		69.055.270,97
3. Erhaltene Anzahlungen	40.846.950,99		36.414.065,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.646.205,97		1.970.843,98
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.633.913,23		8.036.431,01
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon gegenüber Gesellschafter EUR 16.915.865,75 Vorjahr: EUR 23.749.218,78	16.935.134,60		23.832.608,57
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.793.361,51		1.959,72
		512.342.112,73	541.300.446,51
D. Rechnungsabgrenzungsposten		11.852.302,34	3.552.387,07
Bilanzsumme		683.128.902,83	679.103.019,77

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ

Anlagevermögen

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hält 100% der Anteile an der Allbau Managementgesellschaft mbH (im Folgenden: AMG), Essen. Der Beteiligungsbuchwert an der AMG beträgt zum Bilanzstichtag unverändert 48.331 TEUR. Die AMG erzielte für 2021 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 639 TEUR (Vorjahr: 7.853 TEUR), welches aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Allbau GmbH abgeführt wurde. Das Eigenkapital der AMG beträgt, wie im Vorjahr, 48.342 TEUR.

Die AMG ist als Komplementärin persönlich haftende Gesellschafterin der **Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG** (im Folgenden: ABG), Essen. Der Kapitalanteil der AMG an der ABG beträgt 1.534 TEUR (Vorjahr: 1.534 TEUR). Die AMG weist den Beteiligungsbuchwert der ABG in Höhe von 20.473 TEUR (Vorjahr: 15.473 TEUR) aus.

Die ABG erzielte in 2021 einen Jahresüberschuss von 1.126 TEUR (Vorjahr: 1.093 TEUR). Die AMG erhält eine Ergebniszurechnung in Höhe von 1.125 TEUR (Vorjahr: 1.092 TEUR), die sich aus einer gesellschaftsvertraglich geregelten Vorabausschüttung in Höhe von 350 TEUR für die Geschäftsbesorgung sowie dem Gewinnanteil in Höhe von 775 TEUR (Anteil 99,9% vom restlichen Gewinn in Höhe von 776 TEUR) zusammensetzt. Das Eigenkapital beträgt 8.303 TEUR (Vorjahr: 3.303 TEUR).

Die AMG hält 100,00% (Vorjahr: 100,00%) der Anteile an der **ImmobilienService Essen GmbH, Essen** (im Folgenden: ISE), die einem Stammkapital von 50.000,00 EUR entsprechen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 der ISE weist für das Kalenderjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 7 EUR und ein Eigenkapital von 223 TEUR aus.

Die AMG hält 22,22% der Anteile an der **ZukunftsZentrumZollverein AG** (im Folgenden: Triple Z), Essen, mit einem Beteiligungsbuchwert zum 31.12.2021 von 100.401,00 EUR. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 der Triple Z liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor. Daher kann das Ergebnis der Triple Z des Jahres 2021 noch nicht genannt werden. Der letzte vorliegende Abschluss zum 31.12.2020 weist für das Kalenderjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 23 TEUR und ein Eigenkapital von 1.469 TEUR aus.

Die AMG ist zudem mittelbar über die ABG zu 23% an der **Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH i.L.**, Essen, (EGU) beteiligt. Die EGU befindet sich in Liquidation und weist per Jahresabschluss zum 07.06.2021 im Rumpfgeschäftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 30 TEUR und ein Eigenkapital nach Ergebnisverrechnung von 662 TEUR aus.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um zwei an die AMG ausgegebene tilgungsfreie Darlehen i.H.v. insgesamt 15.000 TEUR.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ sind Bau-, Bauvorbereitungs- und Grundstückskosten – insgesamt 5.415 TEUR (Vorjahr: 2.259 TEUR) – für fertiggestellte, laufende und geplante Eigentumsmaßnahmen erfasst. Die unfertigen Leistungen von 35.537 TEUR (Vorjahr: 34.057 TEUR) beinhalten mit den MieterInnen noch abzurechnende Betriebskosten.

Die erhaltenen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten von 36.107 TEUR (Vorjahr: 36.414 TEUR) sind als erhaltene Anzahlungen passiviert. Im Berichtsjahr wurden keine Abschlagszahlungen aus Bauträgertätigkeit (Vorjahr: ebenfalls 0 TEUR) passiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 25.660 TEUR (Vorjahr: 30.661 TEUR) haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus dem Cash-Pooling gegen die ehemalige Gesellschafterin Stadt Essen in Höhe von 17.837 TEUR (Vorjahr: 17.280 TEUR) ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 4.233 TEUR (Vorjahr: 9.762 TEUR) betreffen im Jahr 2021 mit 1.638 TEUR (Vorjahr: 72 TEUR) sonstige Forderungen gegen die Gesellschafterin IME, mit 639 TEUR (Vorjahr: 7.853 TEUR) Forderungen aus Ergebnisabführung gegen die AMG, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die AMG in Höhe von 1.956 TEUR (Vorjahr: 1.806 TEUR) sowie kleinere Forderungen gegen die ABG und ISE.

Gezeichnetes Kapital

Zum 31.12.2021 hielt die Immobilien Management Essen GmbH 84,99% des Stammkapitals von insgesamt 23.769 TEUR (Vorjahr: 23.008 TEUR). Zum Stichtag des Vorjahres waren es 84,43%. Der Anstieg des Stammkapitals ist auf den Verkauf eigener Anteile an die Gesellschafterin IME sowie die Bildung neuer Geschäftsanteile zurückzuführen. Davon entfallen 761 TEUR auf die per Gesellschafterbeschluss vom 09.09.2021 festgelegte Stammkapitalerhöhung und gerundet 0 TEUR auf die Veräußerung der eigenen Anteile.

Entwicklung der Rücklagen

Durch das auf die neu gebildeten Geschäftsanteile gezahlte Aufgeld hat sich die Kapitalrücklage auf 11.005 TEUR erhöht (Vorjahr: 0 TEUR). Im Rahmen der Veräußerung der eigenen Anteile erhöht sich die Gewinnrücklage um 5 TEUR.

Kapitalrücklagen (in EUR)	Bestand 31.12.2020	Zuführung des Geschäftsjahres aus Kapitalerhöhung	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2021
Kapitalrücklagen	0,00	11.005.372,54	0,00	11.005.372,54
Gesamtbetrag	0,00	11.005.372,54	0,00	11.005.372,54

Gewinnrücklagen (in EUR)	Bestand 31.12.2020	Einstellung Gesellschafterversammlung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Rückführung Aufgeld für eigene Anteile in freie Rücklage	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2021
Andere Gewinnrücklagen	84.059.557,97	0,00	13.625.416,79	5.084,00	0,00	97.690.058,76
Gesamt-betrag	84.059.557,97	0,00	13.625.416,79	5.084,00	0,00	97.690.058,76

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen (in EUR)	Bestand 31.12.2021	Bestand 31.12.2020
Unterlassene Instandhaltung	984.200,00	868.970,00
Jahresabschluss / Veröffentlichung	69.550,00	58.880,00
Gewährleistungsverpflichtungen	147.347,83	189.954,27
Rechtsstreit	54.090,53	78.258,76
Ausstehende Rechnungen BT-Projekt „Parkblick“	105.115,39	178.827,72
Sonstige ausstehende Rechnungen	85.579,33	807.342,40
Sonstige Rückstellungen	94.170,49	70.327,18
Gesamt-betrag	1.540.053,57	2.252.560,33



▲ Der Allbau investiert in die energetische Modernisierung der Mietwohnungen des Wohnungsbestandes – mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken und gleichzeitig den Wohnkomfort für die MieterInnen zu steigern.

Verbindlichkeiten

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

Die Laufzeiten der in 2009 abgeschlossenen Vereinbarungen liegen in einem Zeitraum vom 30.06.2013 bis 30.06.2023. Die Festzinssätze bewegen sich in einer Bandbreite von 4,71 % bis 4,75 %. Der Umfang der Geschäfte belief sich auf insgesamt 23.000 TEUR. Eine Vereinbarung ist zur Jahresmitte 2020, eine weitere Vereinbarung zur Jahresmitte 2021 ausgelaufen. Die mit der EUR-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen für die weiterhin andauernde Vereinbarung zum Bilanzstichtag insgesamt – 864,4 TEUR.

In 2010 wurden durch die Allbau GmbH zwei weitere Vereinbarungen über derivative Finanzinstrumente (Forward-Rate-Zinsswaps) mit der National-Bank AG abgeschlossen, wovon eine Vereinbarung vom 31.12.2010 bis 29.12.2023 läuft. Die zweite Vereinbarung ist im Vorjahr ausgelaufen. Der Festzinssatz beträgt 3,81 %. Der Umfang des Geschäftes beträgt 5.500 TEUR. Der mit der EUR-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewertete beizulegende Zeitwert beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt – 28,9 TEUR.

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.

In 2011 wurde eine weitere Vereinbarung über einen Forward-Rate-Zinsswaps mit der National-Bank AG abgeschlossen. Die Laufzeit liegt zwischen dem 31.01.2012 und 31.01.2022. Der Festzinssatz beträgt 4,3 %. Der Umfang des Geschäfts beläuft sich auf 3.600 TEUR. Die mit der EUR-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen zum Bilanzstichtag insgesamt – 7,6 TEUR.

In 2012 wurden vier weitere Vereinbarungen über Forward-Rate-Zinsswap mit der National-Bank AG bzw. der HypoVereinsbank abgeschlossen. Die Laufzeiten liegen zwischen dem 31.12.2012 und 31.12.2028. Die Festzinssätze liegen in einer Bandbreite von 2,31 % und 3,30 %. Der Umfang der Geschäfte beläuft sich auf insgesamt 11.657 TEUR. Bei den vier Forward-Rate-Zinsswaps ergibt sich ein negativer Marktwert von – 1.481 TEUR zum Bilanzstichtag.

Es wurden ausschließlich Micro-Hedges abgeschlossen.

Verbindlichkeiten in € (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)

insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
387.252.430,97 (401.989.267,00)	15.460.443,78 (17.076.079,66)	371.791.987,19 (384.913.187,34)	301.692.879,20 (313.381.385,50)	387.252.430,97 (401.989.267,00)	Grundpfandrecht
davon ggü. Gesellschafterin Sparkasse Essen					
39.831.166,28 (48.281.723,55)	1.785.625,39 (2.096.232,75)	38.045.540,89 (46.185.490,80)	30.578.411,84 (38.215.826,47)	39.831.166,28 (48.281.723,55)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					
54.234.115,46 (69.055.270,97)	1.818.626,27 (10.175.001,36)	52.415.489,19 (58.880.269,61)	45.226.948,93 (51.328.006,40)	54.234.115,46 (69.055.270,97)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen					
40.846.950,99 (36.414.065,26)	40.846.950,99 (36.414.065,26)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung					
2.646.205,97 (1.970.843,98)	2.646.205,97 (1.970.843,98)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
6.633.913,23 (8.036.431,01)	6.633.913,23 (8.036.431,01)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					
16.935.134,60 (23.832.608,57)	16.935.134,60 (23.832.608,57)				
davon gegenüber Gesellschafterin IME					
16.915.865,75 (23.749.218,78)	16.915.865,75 (23.749.218,78)				
Sonstige Verbindlichkeiten					
3.793.361,51 (1.959,72)	3.793.361,51 (1.959,72)				
davon aus Steuern					
0,00 (1.859,72)	0,00 (1.859,72)				
512.342.112,73 (541.300.446,51)	88.134.636,35 (97.506.989,56)	424.207.476,38 (443.793.456,95)	346.919.828,13 (364.709.391,90)	441.486.546,43 (471.044.537,97)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 16.935 TEUR (Vorjahr: 23.833 TEUR) betreffen mit 16.594 TEUR (Vorjahr: 23.737 TEUR) Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung gegenüber der Gesellschafterin IME, mit 304 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR) Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverrechnung, mit 18 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) den umsatzsteuerlichen Organkreis (insgesamt 16.916 TEUR gegenüber der Gesellschafterin, Vorjahr: 23.749 TEUR) und in Höhe von 20 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 2.606 TEUR die Ausgleichszahlungen an die Minderheitsgesellschafter.

E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021:

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	121.002.093,22		117.743.921,95
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.440,93		484.903,53
c) aus Betreuungstätigkeit	- 2,25		0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	- 31.782,98		43.727,57
		120.977.748,92	118.272.553,05
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.599.274,12	972.404,98
3. Sonstige betriebliche Erträge		15.368.395,69	3.639.857,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		53.956.555,06	51.220.166,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		3.708.435,40	692.835,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		- 37.116,81	13.429,90
Rohergebnis		83.317.545,08	70.958.383,75
5. Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung		974,12	3.415,36
6. Abschreibungen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.132.323,09	17.659.139,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		18.195.854,26	16.828.397,01
8. Erträge aus Gewinnabführung		639.303,84	7.852.807,43
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 29.027,78 (EUR 365.755,93)		29.028,17	365.756,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36.282,16	62.555,93
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 1.286,72 (Vorjahr: EUR 2.283,74)		10.988.412,04	12.484.580,27
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		419.952,15	- 373.009,42
13. Ergebnis nach Steuern		36.284.643,59	32.636.980,31
14. Sonstige Steuern		3.459.474,89	3.372.685,96
15. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		16.593.818,63	23.737.294,35
16. Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter		2.605.933,28	0,00
17. Jahresüberschuss		13.625.416,79	5.527.000,00
18. Gewinnvortrag		24.928.998,89	24.928.998,89
19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		13.625.416,79	5.527.000,00
20. Bilanzgewinn		24.928.998,89	24.928.998,89

F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden und wie folgt aufzugliedern (in TEUR):

	2021	2020
aus der Hausbewirtschaftung	121.002	117.744
aus Verkauf von Grundstücken	7	485
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	- 31	44
Summe	120.978	118.273

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Personal- und Sachkostenumlagen der AMG in Höhe von 11.946 TEUR (Vorjahr: 11.218 TEUR) und der IME in Höhe von 4.908 TEUR (Vorjahr: 4.337 TEUR) enthalten.

Die Zinsaufwendungen enthalten Beträge für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und für sonstige Rückstellungen in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR).

Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung

Es wurden sonstige betriebliche Erträge aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens in Höhe von 13.422 TEUR (Vorjahr: 1.682 TEUR) erzielt.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Erträge	2021 (in TEUR)	2020 (in TEUR)
Erträge aus Anlagenverkäufen	13.422	1.682
Auflösung von Rückstellungen	267	665
Erträge aus früheren Jahren	111	147
Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen	11	0
Körperschaftsteuer	0	376
	13.811	2.870

Aufwendungen

Aufwendungen frühere Jahre	27	10
Verluste aus Abgang von Gegenständen des AV	0	4
Gewerbesteuer	0	3
	27	17

G. SPARTENRECHNUNG

Die Allbau GmbH stellt entsprechend Ratsbeschluss der Stadt Essen vom 25.03.2015 eine (Teil)Spartenrechnung auf. Die Segmentaufwendungen und -erträge wurden aus den Abschlusszahlen auf die Geschäftsfelder (= operative Geschäftsfelder) übergeleitet.

	Geschäftsjahr	Immobilien- bewirtschaftung	Verkauf von Be- standsimmobilien und Bauträger
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	120.977.748,92	120.970.307,99	7.440,93
Bestandsveränderung	4.599.274,12	1.479.954,89	3.119.319,23
Sonstige betriebliche Erträge	15.368.395,69	1.946.840,70	13.421.554,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	57.627.873,65	53.919.438,25	3.708.435,40
Personalaufwand	974,12	974,12	0,00
Abschreibungen auf Sachanlagen	18.132.323,09	18.132.323,09	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.195.854,26	18.195.854,26	0,00
Erträge aus Beteiligung	639.304,23	639.304,23	0,00
Erträge aus Ausleihungen	29.027,78	29.027,78	0,00
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	36.282,16	36.282,16	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.988.412,04	10.988.412,04	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	419.952,15	419.952,15	0,00
Ergebnis nach Steuern	36.284.643,59	23.444.763,84	12.839.879,75
sonstige Steuern	3.459.474,89	3.459.474,89	0,00
Jahresüberschuss vor Gewinnab- führung und Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	32.825.168,70	19.985.288,95	12.839.879,75



H. NACHTRAGSBERICHT

Anlässlich der begonnenen kriegerischen Auseinandersetzung von Russland und der Ukraine Ende Februar 2022 verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht Abschnitt 3.

Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag sind nicht eingetreten.

I. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

Das am 31.12.2021 bestehende Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 10.715 TEUR (Vorjahr: 13.012 TEUR) ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und Erwerberleistungen sowie den zum Abschlussstichtag vorhandenen liquiden Mitteln und Guthaben im Cash-Pool der Stadt Essen überdeckt.

Patronatserklärung

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 31.060.000,00 EUR zur Finanzierung der Immobilie „Quartier Kreuzeskirche / Kastanienhöfe“ abgegeben. Die Restschuld zum 31.12.2021 beträgt 25.303.008,30 EUR (Vorjahr: 21.903.434,83 EUR). Die zugrunde liegende Verpflichtung kann von der AMG erfüllt werden, sodass mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Tochterunternehmen, Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der AMG, Essen. Das Stammkapital beträgt 1.023.000,00 EUR. Seit dem 01.01.1999 besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 639 TEUR von der Tochtergesellschaft abgeführt. Am 31.12.2021 betrug das Eigenkapital der Tochtergesellschaft unverändert zum Vorjahr 48.341.974,03 EUR.

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2021 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. Dezember 2021 einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Der Konzernabschluss zum 31.12.2021 wird durch Einreichung im Bundesanzeiger offengelegt.

Mietkautionen

Am 31.12.2021 betragen die Mietkautionsguthaben 10.539.234,27 EUR (Vorjahr: 10.362.022,83 EUR). Es handelt sich um Treuhandvermögen, das wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und des bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den MieterInnen im Anhang vermerkt ist.

Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 17 HGB

Das von dem Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 42 TEUR und betrifft die Abschlussprüfung.

Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 21 HGB

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

Bezüge von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Allbau GmbH zahlt direkt keine Bezüge an den Geschäftsführer. Die Vergütung erfolgt im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die IME. Der alleinige Geschäftsführer der Allbau GmbH ist gleichzeitig Geschäftsführer der IME.

Mit konstituierender Sitzung vom 15.01.2021 hat die Gesellschafterin IME einen Aufsichtsrat gegründet. Dieser übernimmt zeitgleich die Funktion der aufgelösten Aufsichtsräte der Allbau GmbH und der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH. Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Bezüge an die ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder gezahlt.

Arbeitnehmer

Seit dem 01.01.1999 führt das Personal der AMG die Geschäftsbesorgung für die Allbau GmbH durch. Die kaufmännischen Steuerungsfunktionen werden seit dem 01.01.2020 von der IME wahrgenommen. Die Allbau GmbH beschäftigt kein eigenes Personal.

Tätigkeiten des Geschäftsführers

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

Gremium / Organ	Position
Immobilien Management Essen GmbH (IME)	Mitglied der Geschäftsführung
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
SBG Sportstätten Betriebsgesellschaft Stadt Essen mbH – verschmolzen auf GVE zum 01.01.2021	Geschäftsführer
IEE Immobilienentwicklung Stadt Essen GmbH	Geschäftsführer
EGU Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH i. L.	Geschäftsführer
VBHG Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.	Mitglied des Vorstandes; Mandatsniederlegung Ende 04/21
EMG Essen Marketing GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates
ista Deutschland GmbH	Mitglied des Kundenbeirates
VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.	Mitglied des Verbandsrates
STEAG Fernwärme GmbH	Mitglied des Beirates
AVW Versicherungsmakler GmbH	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Provinzial Rheinland Holding	Mitglied des Beirates für Haus- und Grundbesitz
Aareon – SAP Blue-Eagle-Beirat	Mitglied des Beirates
EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemeinnützige Stiftung	Nebenamtliches Vorstandsmitglied ab 01.06.2021
Verein Forum Kreuzeskirche e.V.	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied (stv. Vorsitz) ab 17.09.2021

J. BESETZUNG DER ORGANE

Geschäftsführer

Dirk Miklikowski

Ehemalige Mitglieder des zum 15.01.2021 aufgelösten Aufsichtsrates

Thomas Rotter

Geschäftsführender Gesellschafter,
Ingenieur, Mitglied des Rates der Stadt Essen
– Vorsitzender –

Uwe Kutzner

Kaufmännischer Angestellter, Betriebswirt,
Mitglied des Rates der Stadt Essen
– stellv. Vorsitzender –

Martin Harter

Beigeordneter der Stadt Essen

Mario Eichstaedt

Dipl.-Ingenieur, Techn. Angestellter der AMG

Tobias Fabian

Kaufmännischer Angestellter der AMG

Feldberg, Thorsten

Dipl.-Kaufmann, Kaufm. Angestellter der AMG

Wolfgang Freye

Betriebsratsvorsitzender, Mitglied des Rates
der Stadt Essen – beratendes Mitglied

Sabine Herfort

Kaufmännische Angestellte der AMG

Hans-Peter Huch

Kaufmännischer Angestellter,
Mitglied des Rates der Stadt Essen

Christoph Kersch

Lehrer, Mitglied des Rates der Stadt Essen

Dr. Karlgeorg Krüger

Radiologe, Mitglied des Rates der Stadt Essen

Janine Laupenmühlen

Lehrerin, Mitglied des Rates der Stadt Essen

Stefan Lukai

Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Essen

Michael Schwamborn

Elektromeister, Mitglied des Rates der Stadt Essen

Andreas Sartingen

Technischer Projektberater der AMG

Manfred Tepperis

Architekt, Mitglied des Rates der Stadt Essen

Sonja Wilkending

Controllerin, Mitglied des Rates der Stadt Essen

K. GEWINNVERWENDUNG

Gemäß Gewinnabführungsvertrag mit der Immobilienmanagement Essen GmbH wird der volle Jahresüberschuss abzüglich der zu bildenden Rücklagen und der Ausgleichszahlungen für die in Höhe von 13.625 TEUR für zukünftige Investitionen an die Organträgerin abgeführt.

Essen, den 31. März 2022
Allbau GmbH

Der Geschäftsführer
Dirk Miklikowski





LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

66–67	1. GRUNDLAGEN
68–80	2. WIRTSCHAFTSBERICHT 2.1. Branchenbezogene Rahmenbedingungen 2.2. Geschäftsverlauf 2.3. Geschäftsergebnis 2.4. Kennzahlen zur Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
81–85	3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
86–87	4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH
88	5. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
88	6. ESSENER KODEX FÜR GUTE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG
89	7. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

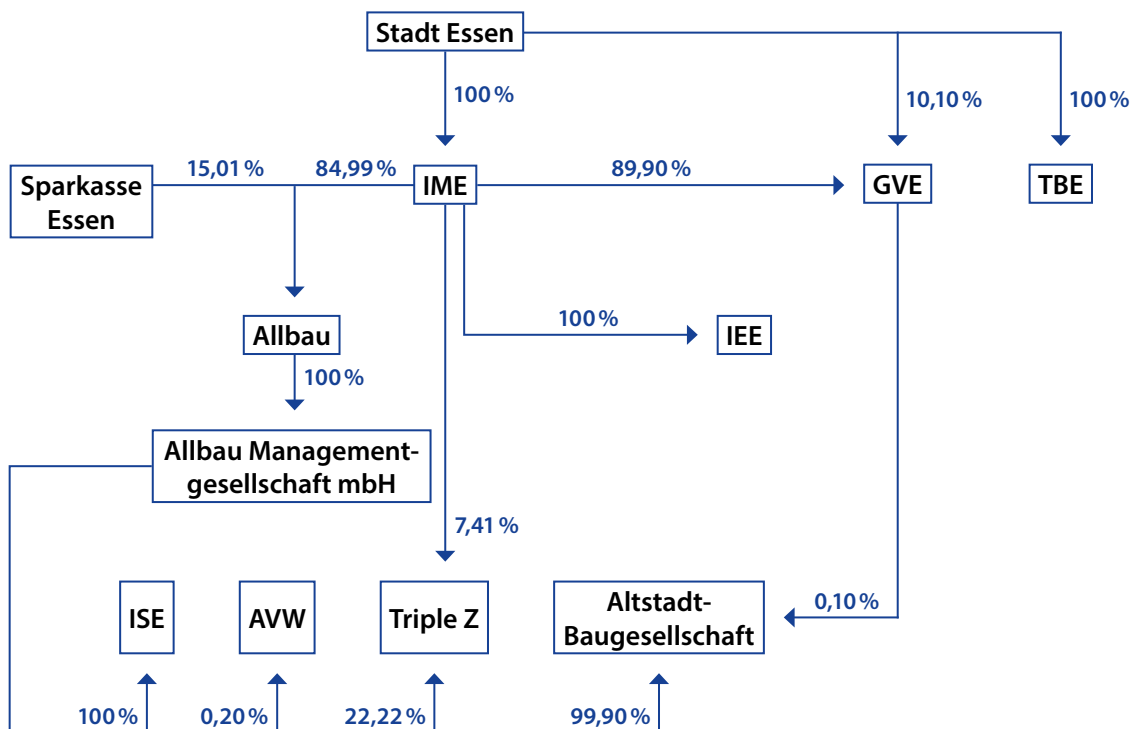
1. GRUNDLAGEN

Die Allbau GmbH ist mit rund 17.400 Wohnungen größter Vermieter in Essen. Das Wohnungs-Portfolio besteht aus freifinanzierten (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 Bauträgersgeschäft durch Errichtung und Veräußerung von Eigentümshäusern 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 Gesellschafteranteile der Allbau GmbH befinden sich per 31.12.2021 zu 84,99 % im Besitz der Immobilien Management Essen GmbH (IME). Den restlichen Gesellschafteranteil hält die Sparkasse Essen (15,01 %).

Das Beteiligungsportfolio der Allbau GmbH stellt sich zum 31.12.2021 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 MieterInnen 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 so genannten „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-Centers 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. Die zebra Gesellschaft für Baumanagement mbh wurde Ende 2021 in die Immobilienentwicklung Stadt Essen GmbH (im Folgenden: IEE) umfirmiert.

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.

Der Allbau stellt auch zukünftig die Interessen der Kunden und die stetige Qualitätsverbesserung seiner Leistungen und Produkte unter Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsorientierung in den Fokus der Unternehmensausrichtung.

Die IME GmbH erarbeitet im laufenden Geschäftsjahr eine Gesamtstrategie für den IME-Konzern. Die Strategieentwicklung wird voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellt. Hierzu befindet sich die IME GmbH in Strategiegesprächen mit ihrem Gesellschafter Stadt Essen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Wohnungsmarktentwicklung¹

Wer sich im größten Ballungsraum Deutschlands behaupten will, muss etwas bieten. Ob als Konzernsitz mit Shopping-Flair, als Hochschulstandort oder grünste Stadt Nordrhein-Westfalens – Essen hat seinen Platz als lebenswerte Metropole gefunden.

Im Vergleich zu den meisten A-Standorten hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren allerdings in einem ruhigeren Fahrwasser bewegt. Mitverantwortlich hierfür ist vor allem die moderate Bevölkerungsentwicklung. Seit 2014 ist diese in Essen lediglich leicht um knapp 2% gewachsen, wobei in den letzten Jahren eine stabile Entwicklung zu beobachten war. Dies ist nicht wirklich überraschend, da es im Ballungsraum Ruhrgebiet bei der Wahl des Wohnortes für viele Einwohner weniger auf die Stadtgrenze, sondern vielmehr auf das passende Objekt und Umfeld ankommt.

Da der Wohnungsbestand in diesem Zeitraum ebenfalls um etwa 2% zugenommen hat, stellt sich die Angebots-Nachfrage-Relation deutlich entspannter dar als in den großen Metropolen mit starkem Bevölkerungswachstum.

Die fertiggestellten Neubauwohnungen konnten große Teile des zusätzlichen Bedarfs, der aus gestiegenen Haushaltszahlen resultierte, decken. Den seit 2014 errichteten rund 5.000 Wohneinheiten stehen etwa 6.000 zusätzliche Haushalte entgegen. Hieraus lässt sich lediglich rechnerisch eine kleine Angebotslücke ableiten, die durch die aktuelle Leerstandsquote unterstrichen wird, welche mit 3,1% nur leicht unter dem Wert aus 2014 (3,4%) liegt.

Markt für Mietwohnungen

Dass der Essener Wohnungsmarkt im bundesweiten Vergleich spürbar ausgeglichener ist als in vielen anderen Großstädten, zeigt sich auch an der Mietpreisentwicklung der letzten Jahre. Seit 2014 haben sich die Angebotsmieten über alle Wohnlagen im Median um rund 30% erhöht, womit sie deutlich niedriger liegen als in den A-Städten. Trotzdem ist ein kontinuierlicher Aufwärtstrend erkennbar, der sich auch im schwierigen Corona-Umfeld seit 2020 fortgesetzt hat. Mit einem Zuwachs um 4% haben sich die Angebotsmieten im Mittel auf rund 7,40 €/m² erhöht.

Die Unterschiede zwischen den Wohnlagequalitäten fallen dabei überwiegend gering aus. Am stärksten zugelegt haben seit 2014 die einfachen Stadtviertel mit 32%, wohingegen in den Lagen mit sehr guter Qualität lediglich ein Anstieg um 18% zu beobachten war. Auch dies ist ein Indiz dafür, dass der Nachfragedruck im Markt bislang noch überschaubar ist. Dies spiegelt sich auch im relativ geringen absoluten Unterschied der mittleren Mieten in einfachen Lagen (7,20 €/m²) und sehr guten Lagen (9,00 €/m²) wider.

Bei der Analyse auf Stadtteilebene zeigt sich eine Besonderheit Essens. Während sich im stärker durch den Bergbau und Zechensiedlungen geprägten Norden überwiegend die einfachen Wohnlagen finden, sind die höherwertigen Wohngebiete im Süden konzentriert, wobei die A40 grob als Grenze fungiert. Eine so klare qualitative Zweiteilung von Wohnlagen ist in deutschen Städten nur selten zu beobachten.

¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnmarkt/essen-city-report>

Vor diesem Hintergrund überrascht es auch nicht, in welchen Stadtteilen die höchsten Angebotsmieten aufgerufen werden. An der Spitze steht Bredeney, wo aktuell 10,00 €/m² anzusetzen sind. Gleichzeitig ist dies die einzige Lage, in der im Mittel die 10-€/m²-Marke erreicht wird. Auf Platz zwei folgt Rüttenscheid mit 9,30 €/m², wo sich die Nähe zur lebhaften und vielfältigen Rü sowie zum Grugapark widerspiegelt. Angebotsmieten von im Mittel 9,00 €/m² oder leicht darüber werden außerdem noch in Fischlaken/Heidhausen/Werden sowie in Stadtwald/Rellinghausen aufgerufen.

Die höchste Dynamik weisen bei der Mietentwicklung dagegen erwartungsgemäß die einfachen Lagen im nördlichen Stadtgebiet auf, da dort vermutlich gewisse Nachholeffekte eingesetzt haben. Zu nennen sind hier u. a. das Nordviertel mit einem Mietzuwachs von 49 % seit 2014, Altenessen-Nord (43 %), Frillendorf (37 %) oder auch Dellwig mit einem Plus von 35 %.

Markt für Eigentumswohnungen

Wie auch in vielen anderen Städten zu beobachten, haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in Essen spürbar dynamischer entwickelt als die Mieten. Seit 2014 haben die Angebotspreise über alle Lagen im Mittel um rund 60 % zugelegt und damit etwa doppelt so stark wie die Mieten. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich der Aufwärtstrend beschleunigt, sodass 2020 ein Zuwachs um 17 % registriert wurde.

Zwischen den Lagen mit unterschiedlicher Wohnqualität waren keine gravierenden Abweichungen zur durchschnittlichen Preisentwicklung zu erkennen. Im bundesweiten Vergleich liegen die Wohnungspreise mit aktuell rund 1.830 €/m² weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau. Dies gilt insbesondere auch für die sehr guten Lagen, wo im Mittel knapp 2.870 €/m² aufgerufen werden.

Ein Grund für das moderate Preisniveau ist im vorhandenen Wohnungsbestand zu sehen. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit besteht der Großteil aus vergleichsweise einfachen Objekten aus der Nachkriegszeit, für die keine vergleichbaren Preise wie für moderne Neubauwohnungen aufgerufen werden können.

Da verwundert es nicht, dass selbst in den Toplagen Angebotspreise notiert werden, die im Mittel nur knapp über der 3.000 €/m²-Schwelle liegen. Am meisten zahlen müssen Käufer erwartungsgemäß in Bredeney, wo das Preisniveau bei rund 3.320 €/m² liegt. Angebotspreise von im Mittel über 3.000 €/m² sind aktuell außerdem noch in Werden (3.200 €/m²) sowie in Rüttenscheid (3.165 €/m²) zu beobachten.

Anders als im Mietwohnungsmarkt lässt sich bei den Lagen mit den größten Preissteigerungen keine so eindeutige räumliche Verteilung verzeichnen, da die Entwicklung hier nicht zuletzt durch das begrenzte Angebot an Neubauwohnungen beeinflusst wird. Neben Rüttenscheid, wo sich die Angebotspreise mehr als verdoppelt haben (113 %), weisen auch Steele (85 %) sowie das Südviertel und Schonnebeck mit jeweils + 77 % überproportionale Wachstumsraten auf.

In der mittelfristigen Perspektive bieten vermutlich auch die guten und sehr guten Lagen im nordwestlichen Stadtgebiet, z. B. Bedingrade, Borbeck oder Frintrop, noch ein erhebliches Wachstumspotenzial.

Der Büromarkt in Essen²

Hinter dem Essener Büromarkt liegt ein insgesamt herausforderndes Jahr 2021. Die ersten drei Quartale waren jeweils von unterdurchschnittlichen Flächenumsätzen zwischen 17.000 m² und 22.000 m² geprägt, und erst am Jahresende ist die Marktdynamik deutlich gestiegen. Im Jahresschlussquartal konnte ein Umsatz von 36.000 m² registriert werden, sodass sich ein Gesamtjahresresultat von 93.000 m² ergibt (inklusive Eigennutzer). Damit wurde das pandemiebedingt schwache Vorjahresergebnis zwar um gut 9 % übertroffen, allerdings verfehlt das jüngste Resultat den 10-Jahresdurchschnitt um 18,5 %. Erfreulich fällt die Bilanz bei den Abschlüssen zwischen 2.000 und 5.000 m² aus, für die eine Steigerung um 153 % gegenüber 2021 verzeichnet werden kann und die damit ein Ergebnis im langjährigen Durchschnitt vorlegen konnten. Dass der Markt in der Breite Fahrt aufgenommen hat, bestätigt auch das überdurchschnittliche Ergebnis im Segment unter 1.000 m². Weiterhin fehlen Abschlüsse über 10.000 m². Im zweiten Jahr in Folge fehlt eine solche Transaktion in Essen.

Mit einem Marktanteil von gut 32 % führen die sonstigen Dienstleistungen die Rangliste der nachfragestärksten Branchen mit weitem Abstand an. Auf dem zweiten Platz reiht sich die öffentliche Verwaltung ein, die mit einem Flächenumsatz von rund 20.000 m² ein Ergebnis einfahren konnte, das 139 % über dem Vorjahres- und stattliche 68 % über dem 10-Jahresdurchschnitt notiert. Es war dann auch die öffentliche Verwaltung, die den größten Abschluss des Jahres mit 9.100 m² getätigt hat. Der Flächenumsatz der drittplatzierten Verwaltungen von Industrieunternehmen hat sich mit knapp 12.000 m² zwar gegenüber 2021 fast verdoppelt, dennoch verharrt er 50 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Abschlüsse im kleineren und mittleren Größensegment zeichnen für dieses Ergebnis verantwortlich.

Das insgesamt schwache Anmietungsgeschehen seit Beginn der Corona-Pandemie in Kombination mit leicht erhöhten Baufertigstellungszahlen im spekulativen Neubausegment hat in den vergangenen Monaten zu einer deutlichen Ausweitung des Leerstands geführt. Im Jahresverlauf 2021 ist der Leerstand um knapp 74 % auf aktuell 191.000 m² gestiegen. Insbesondere bei Flächen mit normalem Ausstattungsstandard ist das Leerstandswachstum beträchtlich. Die Leerstandsquote notiert dennoch bei insgesamt moderaten 6,1 % und auch für Essen gilt, dass hochwertige Flächen im stark nachgefragten Citykern weiterhin sehr knapp sind.

In der Entwicklung von Durchschnitts- und Spitzenmiete kommt der Mangel an modernen Flächen in diesem präferierten Flächensegment klar zum Ausdruck. Die Spitzenmiete notiert wie bereits im Vorjahr bei 16,40 €/m². Die Durchschnittsmiete hat trotz des moderaten Flächenumsatzes und des vergleichsweise umfangreichen Leerstandsanstiegs ein Plus von fast 9 % gegenüber 2020 zu verzeichnen. Sie notiert aktuell bei 12,30 €/m² und ist ein Zeichen dafür, dass sich die Nachfrage im Essener Marktgebiet aktuell ganz klar auf moderne Flächen konzentriert.

Preisindizes für die Bauwirtschaft³

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland ist im November 2021 um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August 1969). Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen. Im August 2021, dem vorherigen

² <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/essen-at-a-glance>

³ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400213244.pdf;jsessionid=ADC5DAE4B696583900D5FADFEC9E88BF.live731?__blob=publicationFile

Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich um 12,6 % gestiegen. Im Vergleich zum August 2021 erhöhten sich die Baupreise im November 2021 um 2,1 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten. Sie sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz im In- und Ausland um 38,9% teurer geworden. Die Preise für Entwässerungskanalarbeiten stiegen um 18,2 %, für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sie sich um 17,1 % und für Klempnerarbeiten um 16,8 %. Betonarbeiten verteuerten sich um 16,5 %. Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im November 2021 gegenüber dem Vorjahr um 13,5 % zu. Für Metallbauarbeiten erhöhten sie sich um 17,3 %, für Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr als im November 2020, bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden stiegen die Preise um 14,5 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 14,2 % zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 15,0 % und für gewerbliche Betriebsgebäude um 15,6 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise um 9,0 % gegenüber November 2020.

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2021 befanden sich 17.362 Wohnungen, 142 gewerbliche Mieteinheiten sowie 4.708 Garagen/Einstellplätze im Eigentum der Allbau GmbH. Die gesamte Wohnfläche betrug 1.112.705 m² und die sonstige Nutzfläche 79.396 m². Die bewirtschaftete Wohnfläche ist gegenüber dem Vorjahr um 2.682 m² gesunken.

Die Fluktuation (Wohnungen) lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 8,8 % (Vorjahr: 8,4 %). Die monatliche Sollnettokaltmiete für Mietwohnungen je m² Wohnfläche betrug 6,26 EUR (Vorjahr: 6,12 EUR) per Jahresultimo.

Der Bestand an geförderten Allbau-Wohnungen ist in 2021 von 4.332 auf 4.302 gesunken.

Bestandserhaltung / Modernisierung

Die Allbau GmbH hat auch in 2021 im Schwerpunkt die energetische Modernisierung der Mietwohnungen des Wohnungsbestandes fortgesetzt mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken – bei gleichzeitiger Steigerung des Wohnkomforts für die Mieter. Ergänzt werden diese energetischen Nachhaltigkeitsanstrengungen durch eine konsequente substanzsichernde Gebäudeunterhaltung.

In 2021 sind insgesamt 37.255 TEUR in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft geflossen:

Instandhaltung: 18.360 TEUR

Modernisierung: 18.895 TEUR

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen 2021 in Höhe von 16.980 TEUR wurden um 1.380 TEUR überschritten. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen nicht konkret planbare Versicherungsschäden.

Im Geschäftsjahr wurden Modernisierungsarbeiten im „WohnQuartier Reuenberg“ für sieben Mehrfamilienhäuser mit 70 Wohneinheiten auf 4.289m² Wohnfläche abgeschlossen. Das Investitionsvolumen betrug 3,4 Mio. EUR. Des Weiteren wurden Modernisierungsmaßnahmen im „Rahmfeld“ für elf Mehrfamilienhäuser mit 78 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von 4.365 m² und einem Investitionsvolumen von 3,7 Mio. EUR fertiggestellt. Ebenfalls fertiggestellt wurden Modernisierungsarbeiten am „Hangetal“ an zehn Mehrfamilienhäusern mit 159 Wohnheiten und einer Wohnfläche von 12.634 m². Die Investitionssumme betrug 2,1 Mio. EUR.

Ende 2021 wurde das Großmodernisierungsprojekt „Eck17“ begonnen. Das Projekt umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnheiten und eine Wohnfläche von 1.373 m². Die Investitionssumme im Geschäftsjahr lag bei 1,5 Mio. EUR. Ebenfalls wurde im Geschäftsjahr ein Großmodernisierungsprojekt für die Objekte Kappertsiepen 36–46 gestartet. Es handelt sich um die Modernisierung von sechs Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohneinheiten und 2.623 m² Wohnfläche. Die Investitionssumme in 2021 betrug 2,3 Mio. EUR. Darüber hinaus war im Geschäftsjahr Baubeginn für die Großmodernisierung der Objekte Böhmerstraße 37 und 39. Dort werden zwei Mehrfamilienhäuser mit zwölf Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 792 m² modernisiert. Die Investitionssumme belief sich im Geschäftsjahr auf 0,8 Mio. EUR.

Im Rahmen der BEG-Förderung sind für 2022 vier weitere Großmodernisierungs-Quartiere geplant. Insgesamt sollen 108 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 6.814 m² modernisiert werden. Die geplante Investitionssumme beträgt 8,2 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die nächste größere Modernisierungsmaßnahme „Westerdorf-Quartier“ in Altenessen-Süd fortgesetzt. Hier werden 44 Mehrfamilienhäuser mit rund 300 Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln in 3 Bauabschnitten modernisiert. Hierfür steht ein Investitionsvolumen von 17,4 Mio. EUR zur Verfügung. In 2021 wurden 5,7 Mio. EUR in diese Maßnahme investiert.

Die Allbau GmbH hat in 2018 Förderzusagen für weitere acht Modernisierungsprojekte aus dem Programm „Förderung und Nutzung von Wohnraum des Landes Nordrhein Westfalen“ erhalten. Von diesen acht in 2019 begonnenen, öffentlich geförderten Modernisierungsprojekten wurden zwei in 2021 fertiggestellt. Förderdarlehen in Höhe von 3,8 Mio. EUR konnten hierfür in Anspruch genommen werden. Die weiteren sechs Projekte sollen in 2022 fertiggestellt werden und damit weitere Darlehen in Höhe von 37 Mio. EUR voll ausgezahlt werden. In Summe können für die acht Projekte Tilgungsnachlässe in Höhe von 8 Mio. EUR geltend gemacht werden. Die Fördermaßnahmen generieren im Essener Immobilienmarkt dringend benötigte, preiswerte und für einkommensschwache Haushalte benötigte Wohnungen mit einem neuzeitlichen, insbesondere energetisch optimierten Standard. Ein Teil der in Essen jährlich wegfallenden, mietpreisgebundenen und durch die Stadt Essen belegungsberechtigten Wohnungen wird über diese Maßnahmen kompensiert. Die über die Förderung in der Höhe begrenzte Miete führt in Verbindung mit der Energieeinsparung aus der energetischen Optimierung zu einer Gesamtwohnenkostenbelastung bei den MieterInnen, die, trotz eines erheblichen Qualitätssprungs am Haus und in der Wohnung, nahezu gleich hoch bleibt.

Bauträgermaßnahmen

Bereits 2020 wurde auf der Dilldorfer Höhe mit dem Vertrieb des Bauträgerprojektes „ParkSide“ begonnen. Von den zu errichtenden 15 Wohneinheiten wurden in 2020 bereits 11 und in 2021 die restlichen vier veräußert.

Noch nicht im Vertrieb sind 17 geplante Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgerprojekts „Marienberg“. Baubeginn ist das 1. Quartal 2022.

Neubau / Ankäufe

Im Geschäftsjahr sind erneut Neubauvorhaben in die Umsetzungsphase geführt und teilweise abgeschlossen worden.

Im Stadtteil Essen Altendorf konnten in 2021 im Rahmen des Neubauvorhabens „Uferviertel Nord“ 42 weitere öffentlich geförderte Wohneinheiten der Häuser Holtener Straße 38 – 42 mit einer Wohnfläche von 3.630 m² fertiggestellt werden. Die Investitionssumme belief sich insgesamt auf 11.700 TEUR.

Im November 2021 wurde mit dem Neubau Flanderstraße 2 – 4 begonnen. Es handelt sich um ein Neubauprojekt mit 16 öffentlich geförderten Mieteinheiten auf einer Wohnfläche von 1.104 m². Die Investitionssumme beträgt 3.700 TEUR.

Für 2022 ist der Baubeginn von etwa 122 Wohn- und Gewerbeeinheiten in sechs Projekten geplant.

Das Investitionsvolumen für alle Neubaumaßnahmen belief sich im Geschäftsjahr 2021 insgesamt auf 5.808 TEUR.

Verkäufe

Im Jahr 2021 wurden im Rahmen des aktiven Immobilienportfoliomanagements mit Verkauf der Immobilie Pier 78 insgesamt zwölf Mehr- und drei Einfamilienhäuser veräußert. Hieraus ergab sich ein Ertrag vor Steuern in Höhe von rund 13.400 TEUR.

Beteiligungen

Die AMG ist eine 100%ige Tochter der Allbau GmbH. Die AMG weist zum 31.12.2021 eine Bilanzsumme von 137.200 TEUR sowie ein Eigenkapital von 48.342 TEUR aus. Der Jahresüberschuss in Höhe von 639 TEUR wurde auf Basis eines Ergebnisabführungsvertrags vollständig an die Allbau GmbH abgeführt. IME, Allbau GmbH und AMG sind in einem ertragsteuerlichen Organkreis zusammengefasst.

2.3. GESCHÄFTSERGEBNIS

Ertragslage⁴

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

Angaben in TEUR	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	120.978	118.273	2.705
Bestandsveränderungen	4.599	972	3.627
Sonstige betriebliche Erträge	15.368	3.639	11.729
Gesamtleistung	140.945	122.884	18.061
Aufwendungen für bezogene Leistungen	– 57.628	– 51.926	– 5.702
Personalaufwand	– 1	– 3	2
Abschreibungen	– 18.132	– 17.659	– 473
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 18.196	– 16.829	– 1.367
Zinsaufwendungen	– 10.044	– 11.507	1.463
Gewinnunabhängige Steuern	– 3.459	– 3.373	– 86
Aufwendungen für die Betriebsleistung	–107.460	– 101.297	– 7.107
Betriebsergebnis	33.485	21.587	10.954
Finanzergebnis	– 240	7.304	– 7.544
Ordentliches Ergebnis	33.245	28.891	4.354
Ergebnis vor Steuern	33.245	28.891	4.354
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 420	373	– 793
Ergebnis vor Gewinnabführung	32.825	29.264	3.561
Ausgleichzahlung Minderheitsgesellschafter	– 2.606	0	– 2.606
Gewinnabführung	– 16.594	– 23.737	7.143
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	13.625	5.527	8.098

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind in 2021 mit 121.002 TEUR gegenüber dem Vorjahr mit 117.744 TEUR um 3.258 TEUR angestiegen. Im Bereich der Bauträgertätigkeit sind in 2021 Umsatzerlöse in Höhe von 7 TEUR realisiert worden (Vorjahr: 485 TEUR). Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind im Geschäftsjahr mit – 32 TEUR negativ (Vorjahr: 44 TEUR). Dies ist auf eine Gutschrift an die Tochtergesellschaft AMG zurückzuführen.

⁴ Im Vorjahr wurde ein neutrales Ergebnis in Höhe von 2.478 TEUR ausgewiesen, wodurch die Vorjahreswerte der sonstigen betrieblichen Erträge um 2.493 TEUR und sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 15 TEUR von der Darstellung im Vorjahr abweichen. Das neutrale Ergebnis setzte sich im Vorjahr im Wesentlichen aus periodenfremden Erträgen aus Anlagenverläufen in Höhe von 1.682 TEUR und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 665 TEUR zusammen.

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 4.599 TEUR (Vorjahr: 972 TEUR) ergeben sich aus den Veränderungen aus abgerechneten Betriebskosten (1.480 TEUR) sowie aus Veränderungen aus dem Bauträgergeschäft (3.119 TEUR).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (53.957 TEUR, Vorjahr: 51.220 TEUR) und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (3.708 TEUR, Vorjahr: 693 TEUR).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfällt die größte Position auf die Entgelte für die Geschäftsbesorgung durch die AMG mit 11.946 TEUR (Vorjahr: 11.218 TEUR) und die IME mit 4.908 TEUR (Vorjahr: 4.337 TEUR).

Das Finanzergebnis stellt sich 2021 mit einem Betrag von –240 TEUR dar. Den Erträgen aus Ausleihungen (Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an AMG) von 29 TEUR (Vorjahr: 366 TEUR) und den Erträgen aus der Gewinnabführung in Höhe von 639 TEUR (Vorjahr: 7.853 TEUR) stehen im Wesentlichen die Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Gesellschafterdarlehen an die AMG in Höhe von 937 TEUR (Vorjahr: 971 TEUR) gegenüber.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung an die IME von rund 16.594 TEUR und vor Einstellung in die Gewinnrücklage von 13.625 TEUR und vor Ausgleichszahlungen an die Minderheitengesellschafter von 2.606 TEUR um 3.561 TEUR auf rund 32.825 TEUR gestiegen. Die Ergebnissteigerung resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 13.422 TEUR (Vorjahr: 1.682 TEUR). Dieser Effekt wird vor allem durch die niedrigere Ergebnisabführung der AMG in Höhe von 639 TEUR (Vorjahr: 7.853 TEUR) reduziert. Die Tochtergesellschaft AMG hatte in 2020 eine große Immobilie veräußert und einen Gewinn in Höhe von 7.853 TEUR erwirtschaftet, der vollständig an die Allbau GmbH im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages abgeführt wurde. Gegenüber dem geplanten Ergebnis 2021 in Höhe von 24.850 TEUR haben sich Verbesserungen im Umfang von 7.975 TEUR ergeben. Die positive Abweichung zum geplanten Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf des Projektes Pier 78.

Die Ertragslage ist stabil.



◀ Nachbarschaft braucht Räume: MieterInnen treffen sich zum regelmäßigen Bingo-Spielen.

Anlagevermögen**Anschaffungs-Herstellungskosten**

	Stand am 1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand am 31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	12.431,00	0,00	0,00	12.431,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	986.118.208,94	24.044.696,43	20.220.684,06	6.976.611,60	996.918.832,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.005.743,72	93.028,09	0,00	0,00	7.098.771,81
3. Grundstücke ohne Bauten	2.422.732,80	16.405,95	0,00	-40.290,00	2.398.848,75
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.484,87	0,00	0,00	0,00	7.484,87
5. Maschinen	5.585,28	0,00	0,00	0,00	5.585,28
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	722.252,74	47.011,74	0,00	0,00	769.264,48
7. Anlagen im Bau	10.680.250,29	2.040.542,78	0,00	-6.912.794,20	5.807.998,87
8. Bauvorbereitungskosten	174.951,32	980.886,40	0,00	-23.527,40	1.132.310,32
9. Geleistete Anzahlungen	714,50	770.323,83	0,00	0,00	771.038,33
	1.007.137.924,46	27.992.895,22	20.220.684,06	0,00	1.014.910.135,62
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.331.256,62	0,00	0,00	0,00	48.331.256,62
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	15.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	48.331.308,62	15.000.000,00	0,00	0,00	63.331.308,62
Anlagevermögen insgesamt	1.055.469.233,08	43.005.326,22	20.220.684,06	0,00	1.078.253.875,24

	kumulierte Abschreibungen			Buchwert am	Buchwert am	
	Stand am 1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
	0,00	3.108,00	0,00	3.108,00	9.323,00	0,00
	459.021.365,59	17.922.668,61	3.098.887,05	473.845.147,15	523.073.685,76	527.096.843,35
	548.404,45	176.021,74	0,00	724.426,19	6.374.345,62	6.457.339,27
	202.163,32	0,00	0,00	202.163,32	2.196.685,43	2.220.569,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.484,87	7.484,87
	5.585,28	0,00	0,00	5.585,28	0,00	0,00
	669.350,65	30.524,74	0,00	699.875,39	69.389,09	52.902,09
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.807.998,87	10.680.250,29
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.132.310,32	174.951,32
	0,00	0,00	0,00	0,00	771.038,33	714,50
	460.446.869,29	18.129.215,09	3.098.887,05	475.477.197,33	539.432.938,29	546.691.055,17
	0,00	0,00	0,00	0,00	48.331.256,62	48.331.256,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	63.331.308,62	48.331.308,62
	460.446.869,29	18.132.323,09	3.098.887,05	475.480.305,33	602.773.569,91	595.022.363,79

Vermögens- und Finanzlage

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

	2021		2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	0,00	0	0,00	9
Sachanlagevermögen	539.433	78,97	546.691	80,50	- 7.258
Finanzanlagevermögen	63.331	9,27	48.331	7,12	15.000
Anlagevermögen	602.773	88,24	595.022	87,62	7.751
Umlaufvermögen / RAP	66.777	9,78	67.171	9,89	- 394
Liquide Mittel	13.579	1,99	16.910	2,49	- 3.331
Bilanzsumme	683.129	100,00	679.103	100,00	4.026
<hr/>					
Eigenkapital (langfristig)	157.393	23,04	131.996	19,44	25.397
Rückstellungen	1.541	0,23	2.254	0,33	- 713
Verbindlichkeiten	512.342	75,00	541.301	79,71	- 28.959
Rechnungsabgrenzungsposten	11.853	1,74	3.552	0,52	8.301
Bilanzsumme	683.129	100,00	679.103	100,00	4.026

Die immateriellen Vermögensgegenstände belaufen sich in 2021 auf einen Wert von 9 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Das Sachanlagevermögen ist in 2021 um 7.258 TEUR gesunken. Die Investitionen in Höhe von 28.005 TEUR liegen unterhalb der Summe aus Abschreibungen (18.132 TEUR) und Abgängen (netto 17.122 TEUR). Die Investitionsquote⁵ liegt in 2021 bei 154,2%⁶.

Das Finanzanlagevermögen ist von 48.331 TEUR um 15.000 TEUR auf 63.331 TEUR gestiegen, da in dieser Höhe im laufenden Geschäftsjahr Darlehen an die AMG gewährt wurden.

Das Eigenkapital erhöht sich in Höhe des Jahresüberschusses abzüglich Ergebnisabführung an die IME in Höhe von 16.594 TEUR und der Ausgleichzahlung an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von 2.606 TEUR um 13.625 TEUR. Der Betrag wurde in die sonstigen Gewinnrücklagen eingestellt. Darüberhinaus erhöhte sich das Eigenkapital in Folge einer Stammkapitalerhöhung durch die Bildung neuer Geschäftsanteile um 761 TEUR und durch die Zahlung eines Aufgelds für diese Anteile um weitere 11.005 TEUR. Letztere wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Durch die Veräußerung eigener Anteile erhöhte sich das Eigenkapital zusätzlich um 5 TEUR. Die nachfolgende Übersicht stellt die Gliederung der Zahlungsströme im Geschäftsjahr dar.

⁵ Investitionsquote = Anlagenzugänge / (Abschreibungen + Anlagenabgänge)

⁶ Berechnung erfolgt nach Bereinigung um den außerordentlichen Effekt aus dem Verkauf des Pier 78. Bereinigte Abgänge in Höhe von netto 34 TEUR.

Die finanzielle Entwicklung stellt sich danach im Wesentlichen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2021	2020	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	44.485	37.999	6.486
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.583	-5.718	3.135
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-43.825	-45.185	1.360
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 1.923	- 12.904	10.981
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24.019	36.923	- 12.904
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.096	24.019	- 1.923

Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an DRS 21⁷ aufgestellt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr gestiegen. Die Summe der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Auf der anderen Seite hat die Summe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind, in 2021 zugenommen. Dies liegt an der Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen auf 40,8 Mio. EUR (Vorjahr: 36,4 Mio. EUR) und der Erhöhung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens auf 11,9 Mio. EUR (Vorjahr: 3,6 Mio. EUR). Die Höhe der Investitionen lag mit 43,0 Mio. EUR (davon 28,0 Mio. EUR in das Sach- und 15,0 Mio. EUR in das Finanzanlagevermögen) über denen des Vorjahres (29,9 Mio. EUR) und sind weitgehend gedeckt durch den hohen Umfang an Einzahlungen aus der Veräußerungen von Anlagevermögen (30,5 Mio. EUR) sowie der Gewinnausschüttung des Vorjahres durch die AMG (7,8 Mio. EUR).

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit fiel gegenüber 2020 um 1,4 Mio. EUR geringer aus. Die planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen betragen 60,7 Mio. EUR. Demgegenüber standen Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 39,8 Mio. EUR. Die Zinsauszahlungen haben sich in 2021 mit 11,0 Mio. EUR niedergeschlagen. Die Auszahlung für die Gewinnabführung an den Gesellschafter IME betrug 23,7 Mio. EUR. In 2021 erfolgte im Rahmen der Bildung neuer Geschäftsanteile und der Zahlung eines Aufgelds durch die Gesellschafter eine Kapitalerhöhung in Höhe von insgesamt 11,8 Mio. EUR.

Der Finanzmittelfond setzt sich aus den Kassen- und Bankguthaben sowie dem Guthaben aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Essen zusammen.

⁷ DRS 21 = Deutscher Rechnungslegungsstandard Nummer 21

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

Die für die Steuerung der Gesellschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

		2021	2020	Veränderung
EK-Quote (nach Ergebnisabführung)	%	20,2	19,4	0,8
Eigenkapitalrentabilität (vor Ertragsteuern)	%	24,6	22,4	2,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	44.485	37.999	6.486
Durchschnittliche monatliche Sollnettokaltniete (31.12.)	EUR/m ²	6,29	6,12	0,17
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m ²	16,18	15,53	0,65
FFO (ohne Verkäufe und ab 2021 inkl. fiktiver EE-Steuern)	TEUR	37.536	34.391	3.145
EBIT	TEUR	44.168	40.948	3.220
EBITDA	TEUR	62.300	58.607	3.693

2.5. NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren betrachtet die Allbau GmbH folgende Kennzahlen:

		2021	2020	Veränderung
Leerstandsquote Wohneinheiten Stichtag	%	1,83	1,33	0,50
davon marktbedingt		1,64	1,30	0,34
davon strategisch		0,19	0,03	0,16
Leerstandsquote Gewerbeeinheiten Stichtag	%	2,82	2,78	0,04
Erlösschmälerungsquote Wohnen und Gewerbe	%	1,79	1,26	0,53
Fluktuation Wohnen	%	8,8	8,4	0,4

Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren haben sich im Wesentlichen entsprechend der Planung entwickelt

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht (2022)

Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine positive Ergebnisentwicklung der Gesellschaft erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschaft in Höhe von 16.822 TEUR geplant. Das Ergebnis aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung wird auf gleich hohem Niveau auch für 2022 erwartet. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2022 wird mit 17.458 Einheiten geplant. Das geplante Finanzergebnis 2022 ist voraussichtlich negativ.

Die Jahresplanung für 2022 sieht Investitionen in Höhe von 37.763 TEUR vor, davon 21.552 TEUR für Modernisierungen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen 2022 betragen voraussichtlich 16.650 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist eine Gewinnabführung von rund 13.783 TEUR geplant. Die finanziellen Leistungsindikatoren werden in 2022 grundsätzlich auf dem Niveau von 2021 erwartet. Die Allbau GmbH hat im Jahr 2020 einen Ergebnisabführungsvertrag mit der IME geschlossen. Im Sinne einer nachhaltigen Investitionsstrategie wurde das Vertragswerk so ausgestaltet, dass vor Ergebnisabführung in der Höhe Rücklagen für geplante Bau- und Modernisierungsprojekte gebildet werden, wie in diesen Projekten Eigenmittel benötigt werden.

In den Ausführungen sind die zu erwartenden Auswirkungen aus der aktuellen Corona-Pandemie bereits enthalten, wenngleich diese aufgrund des stark schwankenden Pandemiegeschehens schwierig einzuschätzen sind.

Risikomanagement

Die Allbau GmbH 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), 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.

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.

Es ist absehbar, dass sich der Nachfragüberhang nach Bauleistungen in Deutschland sowie der Fachkräftemangel im Baugewerbe und weltweite Lieferkettenstörungen auch in Folgejahren in weiter steigenden Preisen niederschlagen wird. Dieser Hochpreisphase will der Allbau Konzern in den nächsten Jahren durch eine angepasste Strategie zum Einkauf von Bauleistungen (Mehrjahres- und Volumenausschreibungen) begegnen. Dem ebenso großen Risiko der zeitgerechten Beschaffung von Fachkräften tritt das Unternehmen mit einer modernen und engagierten Recruiting Strategie gegenüber. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko dennoch als relevant ein.

Mit sofortiger Wirkung sind am 24.01.2022 alle KfW-Förderprogramme, die die Wohnungswirtschaft betreffen, ohne Vorabinformationen mit einem Förderstopp belegt worden. Für bereits eingereichte Anträge ist jedoch im Zeitablauf eine Zwischenlösung des BMWK implementiert worden. Alle Anträge, die vor dem 24.01.2022 eingereicht wurden, werden nun geprüft und bei Vollständigkeit genehmigt. Neue Anträge können nur noch für Neubauten im KfW40-Standard, welcher höhere Klimaschutzanforderungen und damit höhere Herstellungskosten als bisher bedingt, gestellt werden. Hierfür ist für das Jahr 2022 ein Fördertopf mit rund 1 Mrd. € Volumen festgelegt worden. Ab 2023 soll ein neues Förderprogramm aufgelegt werden, das die Klimaschutzziele vereint und sich am CO₂-Verbrauch der Objekte orientiert. Aktuell ist es nicht absehbar, wie dieses Förderprogramm aussehen und welchen Einfluss dieses auf die Rentabilität und Attraktivität potentieller Neubauprojekte haben wird. Nach eigener Einschätzung werden die noch ausstehenden Anträge aller betroffenen Bauprojekte der IME-Gesellschaften bewilligt, ein Restrisiko verbleibt jedoch.

Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und Finanzrisiken

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

Die Kostenrisiken aus der Neufassung der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen ab 01.01.2019 haben sich dank deutlicher Anpassungen gegenüber Entwurfsversionen gemindert. Die neuen Anforderungen an die Barrierefreiheit werden sich voraussichtlich – gemessen an den marktbedingten Einflüssen – nur moderat auf die Kostenentwicklung auswirken. 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. Die Bundesregierung setzt damit den Koalitionsvertrag, das Klimaschutzprogramm 2030 und die Beschlüsse des Wohngipfels 2018 um. Das Gebäudeenergiegesetz schafft ein neues, einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Wir gehen davon aus, dass auch dieses Gesetz zu steigenden Baukosten führen wird. Die weitere Klimaschutzgesetzgebung führt zu einer in Stufen verteilten Bepreisung von CO₂-Immissionen. Es ist nicht zu erwarten, dass die damit entstehenden Kosten bei einem unzureichend energetisch sanierten Wohnungsbestand ausschließlich die MieterInnen werden tragen müssen. Es verbleiben Kostenrisiken, denen die Altstadt-Baugesellschaft mit einer Ausdehnung der energetischen Modernisierungsprogramme begegnen wird.

Der Bundesrat hat am 08.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 zu zahlen sein. Bundestag und Bundesrat haben insgesamt drei Gesetze verabschiedet, die der Umsetzung einer Grundsteuer-Reform dienen. Für die Ermittlung der Höhe der Grundsteuer wird in Zukunft nicht mehr auf den Bodenwert zurückgegriffen, sondern es werden dann auch Erträge wie Mieteinnahmen berücksichtigt werden. Für die Bundesländer ist eine Öffnungsklausel vorgesehen, damit sie die Grundsteuer mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren erheben können. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem 01.01.2025 zu zahlen sein. Die künftige Höhe der individuellen Grundsteuer kann heute noch nicht benannt werden, da zunächst die Werte der Grundstücke und statistischen Miethöhen festgestellt werden müssen. Es wird nach Aussage des BMF vermutlich noch einige Jahre dauern, bis die konkrete Höhe der jeweiligen künftigen Grundsteuer feststeht. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Gesellschaft werden als gering eingestuft.

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, dass aktuell die MieterInnen die zusätzlich anfallenden Kosten in vollem Umfang zu tragen haben. Die aktuelle politische Diskussion lässt jedoch darauf schließen, dass zukünftig eine anteilige Übernahme der Kosten durch den Vermieter zu tragen ist. Eine Aufteilung von bis zu 50% steht zur Debatte. Die CO₂-Bepreisung erreicht die IME-Gesellschaften über die Energiekosten, die durch die Versorger in Rechnung gestellt werden. Diese würden künftig, bei entsprechender Entwicklung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nur noch anteilig auf die MieterInnen umgelegt werden. Die Preisaufschläge werden für die VerbraucherInnen durch Wegfall der EEG-Umlage teilweise kompensiert werden können. Es ist aber davon auszugehen, dass dieses Thema unter der neuen Ampelregierung neue Bedeutung bekommt. Der IME-Konzern hat betrieblich intern 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.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im gesellschaftlichen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher erfolgt. Die Entwicklung der Pandemie macht es schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerungen von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle sowie einer Reduzierung der Neuvermietungsquoten zu rechnen. Im Geschäftsjahr 2021 sind die vorgenannten Risiken allerdings nur in einem untergeordnetem Umfang eingetreten.

Auswirkungen des Ukraine-Krieges

Anlässlich der Eskalation im Russland-Ukraine-Konflikt Ende Februar 2022 aufgrund der Invasion Russlands in die Ukraine und der gegen Russland verhängten Sanktionen lassen sich die sich daraus möglicherweise ergebenden weltwirtschaftlichen Auswirkungen zu diesem Zeitpunkt nicht konkret absehen. Auch mögliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft lassen sich zu diesem Zeitpunkt nicht konkret abschätzen.

Zinsen / Zinsprognosen

Die Allbau GmbH ist überwiegend fremdfinanziert mit dem Effekt nachhaltiger Zinsaufwendungen von aktuell 11 Mio. EUR p.a. Die steuerlichen Vorgaben sehen über die s.g. Zinsschranke eine Begrenzung der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens vor. Je nach Entwicklung des Zinsniveaus besteht daher das grundsätzliche Risiko einer deutlich erhöhten Besteuerung der Unternehmensgewinne. Mittelfristig ist dieses Risiko über die Fortschreibung eines EBITDA-Vortrages abgedeckt, der wie ein Verlustvortrag auf die abzugsfähigen Zinsaufwendungen wirkt. Dieser EBITDA-Vortrag wird vorbehaltlich der zu erstellenden Steuererklärung auch in 2021 ansteigen. Das allgemeine Zinssteigerungsrisiko wird in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko daher als geringfügig ein.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die neue 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 gestellt werden. Die Konditionen dieser Förderprogramme sollen ab 2023 neu entwickelt werden und die Immobilie im Lebenszyklus betrachten.

Des Weiteren sollen die finanziellen Unterstützungen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau erhöht werden. Der Fokus der Allbau GmbH liegt auf der Schaffung von öffentlich geförderten Neubau, um auch sozial schwächeren Einkommensschichten attraktiven und nachhaltigen Wohnraum anbieten zu können. Die Landesförderung für geförderten Wohnraum hat sich für 2022 hinsichtlich der Darlehenssummen und der Tilgungsnachlässe deutlich verbessert, wodurch dieses Segment gegenüber freifinanzierten Objekten deutlich an Attraktivität gewinnt.

Die Marktlage in der Wohnungswirtschaft lässt auch vor dem Hintergrund der hohen Kundenzufriedenheit der MieterInnen der Allbau GmbH mit den Servicedienstleistungen rund um die Wohnungen weiter positive Ergebnisprognosen für das Hauptgeschäftsfeld der Allbau GmbH in Folge geringen Leerstandes zu.

Die Wirtschaftlichkeit der Aufgabenerledigung in der Allbau-Gruppe kann durch die Gründung der Immobilienholding (IME) und den hiermit perspektivisch verbundenen organisatorischen Synergien gesteigert werden.

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 in Folge 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 Knappheit an Grundstücken sowohl für Wohn- aber 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 Markanforderungen begegnet werden. Der Bauboom in Deutschland soll aber ungebremst fortgesetzt werden, was mittelfristig zu einer weiteren Verteuerung von Bauleistungen führen wird. Der Widerspruch aus steigenden Baupreisen bei gebremsten Mieten birgt für den Allbau ein grundsätzliches Risiko der nachhaltigen Refinanzierung des Ressourceneinsatzes aus Umsatzerlösen aus Vermietung.

Die Gesellschaft stuft diese Risiken als geringfügig ein.

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 in 2009 über die Sparkasse Essen SWAP-Vereinbarungen für die in 2013 anstehenden Prolongationen getroffen, da in 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 Hypo-Vereinsbank vereinbart. Des Weiteren hat die Gesellschaft das günstige Zinsniveau genutzt, um Teile der in 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. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko als geringfügig ein.

4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH

Der Leistungsaustausch innerhalb des IME Konzerns und mit den vollkonsolidierten Unternehmen im Gesamtabschluss der Stadt Essen stellt sich in 2021 wie folgt dar:

Leistungsaustausch aus Geschäftsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen des IME-Konzerns

Allbau	Allbau GmbH	erbrachte Leistungen	bezogene Leistungen	bezogene, aktivierte Leistungen
		€	€	€
IME	Immobilien Management Essen GmbH	0,00	4.918.044,86	0,00
AMG	Allbau Managementgesellschaft mbH	49.478,96	14.690.953,54	1.946.416,06
ABG	Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG	0,00	0,00	0,00
GVE	Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH	0,00	789,00	0,00
ISE	ImmobilienService Essen GmbH	18.717,06	3.670.710,37	0,00
IEE	Immobilienentwicklungs Stadt Essen GmbH	0,00	0,00	0,00
	Summe	68.196,02	23.280.497,77	1.946.416,06

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

Die erbrachten Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsgeschäften (Zinsen für Gesellschafterdarlehen: 29 TEUR).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung gegenüber der AMG (11.946 TEUR) und der IME (4.908 TEUR), Gebäudereinigungskosten (1.609 TEUR), Hauswartkosten (1.381 TEUR), Signallieferungen (2.492 TEUR) und Betriebsführungsentgelte für Heizungsanlagen (207 TEUR).

Bei den bezogenen, aktivierten Leistungen (1.946 TEUR) handelt es sich um Ingenieurleistungen für Neubauprojekte, Großmodernisierungsmaßnahmen und Bauträgerobjekte.

Leistungsaustausch aus Geschäftsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen des IME-Konzerns

Allbau	Allbau GmbH	erbrachte Leistungen	bezogene Leistungen	bezogene, aktivierte Leistungen
		€	€	€
---	Stadt Essen	2.221,46	15.422.365,96	108.141,06
EBE	Entsorgungsbetriebe Essen GmbH	0,00	3.653,41	0,00
RGE	RGE Servicegesellschaft Essen mbH	0,00	1.111,64	6.328,92
SWE	Stadtwerke Essen AG	0,00	8.823.580,40	23.373,32
EVB	EVV Verwertungs- und Betriebs GmbH	0,00	25.662,11	0,00
GSE	GSE Gesellschaft für Soziale Dienstleistungen Essen mbH	14.709,70	1.338,78	0,00
SBE	Sport-und Bäderbetrieb der Stadt Essen	0,00	245,50	0,00
	Summe	16.931,16	24.277.957,80	137.843,30

Die ausgetauschten Leistungen sind brutto/(ggfs. inkl. Umsatzsteuer) dargestellt. Bei den bezogenen Leistungen sind Grundbesitzabgaben einschließlich Grundsteuern ausgewiesen.

Die erbrachten Leistungen resultieren aus Mieten inkl. Mietnebenkosten (17 TEUR).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Grundbesitzabgaben (15.329 TEUR, davon Grundsteuern: 3.457 TEUR), Versorgungsleistungen (8.847 TEUR), Instandhaltungskosten (2 TEUR), Straßenbaubeiträge (2 TEUR), Kosten der Geldbeschaffung 22 TEUR, Weiterverrechnung Konzernintern 9 TEUR, Spenden (12 TEUR) und Erbpachtzahlungen (32 TEUR).

Bei den bezogenen, aktivierten Leistungen handelt es sich mit 108 TEUR um Baugenehmigungen, Aufkunftsgebühren usw. und bezogenen Baustrom für Baumaßnahmen (23 TEUR).

5. **BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN⁸**

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 UNTERNEHMENSFÜHRUNG⁹**

Die Entsprechenserklärung zum Essener Kodex für gute Unternehmensführung für die Allbau-Gesellschaften wurde auf der Internetseite des Allbau veröffentlicht:

<http://www.allbau.de/ueber-allbau/unternehmen/corporate-governance-kodex/>

Essen, den 31. März 2022

Allbau GmbH

Dirk Miklikowski

Der Geschäftsführer

⁸ ungeprüft

⁹ ungeprüft



7. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Allbau GmbH, Essen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Allbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die unter **„Sonstige Informationen“** genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter **„Sonstige Informationen“** genannten Bestandteile des Lageberichts.

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.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den 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 der Gesellschaft.
- 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.

SCHLUSSBEMERKUNG UND UNTERZEICHNUNG DES PRÜFUNGSBERICHTS

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 der Allbau GmbH, Essen, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, (IDW PS 450 n. F. und IDW PS 720) erstattet.

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B. dieses Prüfungsberichts wiedergegeben.

Essen, 19. Mai 2022

**BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

gez. Reichenberger
Wirtschaftsprüfer

gez. Stolze
Wirtschaftsprüferin

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Max-Keith-Straße 66
45136 Essen
Deutschland



ALLBAU GMBH

- ▷ Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- ▷ Gründung: 17. April 1919 als gemeinnützige Baugesellschaft
- ▷ Gesellschafter:
 - 84,99% Immobilien Management Essen GmbH (IME)
 - 15,01 % Sparkasse Essen
- ▷ Immobilienbewirtschaftung:
 - 2.790 Häuser
 - 17.362 Wohnungen
 - 142 Gewerbeeinheiten
 - 4.699 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, 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: 31.12.2021

IMPRESSUM

Herausgeber

Allbau GmbH
Kastanienallee 25
45127 Essen

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

Alle Rechte vorbehalten

© Allbau GmbH

Fotos

Matthias Duschner, Mülheim an der Ruhr
Michael Gohl, Essen
Heidi Hagemann, Essen
Henning Hagemann, Essen

Gestaltung

ElephantsCanJump GmbH
www.elephantscanjump.de

