

BAUEN.  
BEWAHREN.  
**BEWEGEN.**

KENNZAHLEN	2023	2022
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	126.953 TEUR	119.551 TEUR
Investitionen in Neubau, Ankauf und Bestand (Gruppe)	– 51.717 TEUR	– 47.295 TEUR
EBITDA	50.386 TEUR	50.341 TEUR
EBIT	32.036 TEUR	32.083 TEUR
Ergebnis vor Ertragssteuern	23.258 TEUR	21.470 TEUR
Steuern von Einkommen und Ertrag	117 TEUR	– 475 TEUR
Jahresüberschuss	23.375 TEUR	20.995 TEUR
Gewinnausschüttung	– 18.208 TEUR	– 18.287 TEUR
Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	51.625 TEUR	72.956 TEUR
Bilanzsumme	730.901 TEUR	698.186 TEUR
Eigenkapital	200.566 TEUR	171.867 TEUR
Eigenkapital-Quote	27,4%	24,6%
Eigenkapital-Rendite	11,7%	12,2%
Modernisierungskosten	– 11.540 TEUR	– 15.512 TEUR
Instandhaltungskosten	– 19.011 TEUR	– 17.548 TEUR

# GESCHÄFTSBERICHT **2023**

BAUEN.  
BEWAHREN.  
**BEWEGEN.**

# INHALT

# **GESCHÄFTSBERICHT**

# **2023**

**6 – 25**

## **BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS**

Vorwort

Highlights in 2023

**26 – 27**

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

**28 – 45**

## **JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023**

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Bilanz zum 31. Dezember 2023
- D. Erläuterung der Bilanz
- E. Gewinn- und Verlustrechnung
- F. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
- G. Nachtragsbericht
- H. Sonstige Angaben
- I. Ergebnisverwendung

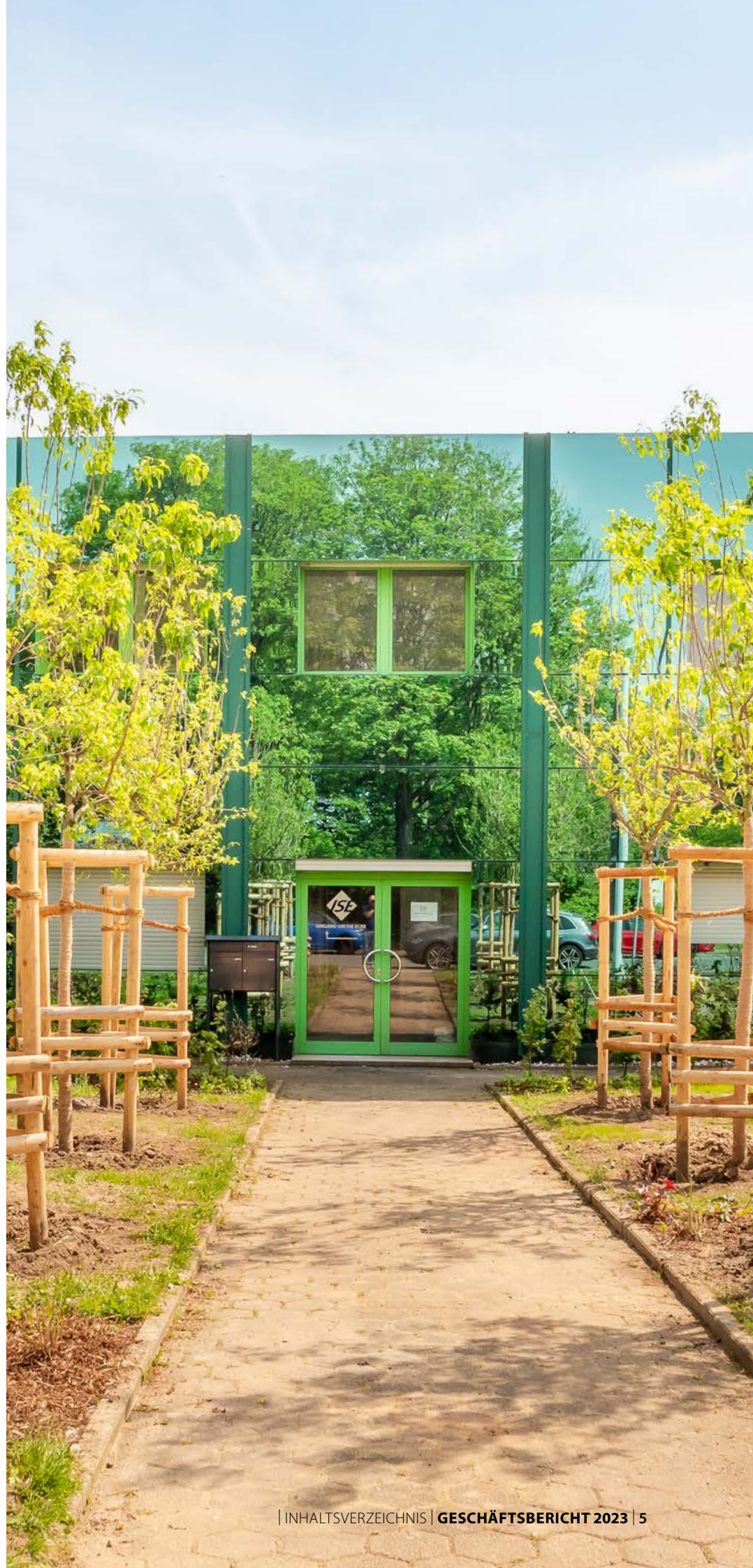
**46 – 75**

## **LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023**

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

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











# BERICHT DES GESCHÄFTS- FÜHRERS

**8 – 9**

## **VORWORT**

**10 – 25**

## **HIGHLIGHTS 2023**

- Start der Photovoltaik-Offensive
- Erhaltung und Wertsteigerung unseres Bestandes durch Großmodernisierungen
- Neubau auch als Stadtteilentwicklung
- Das neue Impulsprojekt WEBER1
- Im Mühlengarten entsteht etwas Großes
- Bücherschrank für den Spielplatz Hohendahlstraße
- Kultur, Spiel und Bewegung beim SommerZauber
- Unterflur-Müllanlage für ein Generationen-Hochhaus
- Boulen für die Nachbarschaft
- Riesenstimmung für den guten Zweck
- Partystimmung auf dem AllbauKarnevalswagen
- Der Allbau erwirbt das ehemalige St. Vincenz-Krankenhaus in Essen-Stoppenberg

# SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

**das Jahr 2023 war für die Allbau GmbH ein Jahr großer Herausforderungen und ebenso großer Erfolge. Als soziales Wohnungsunternehmen und Tochtergesellschaft der Stadt Essen sehen wir es als unsere zentrale Aufgabe an, hochwertigen und vor allem bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in dieser Stadt zu schaffen. Gleichzeitig möchten wir eine führende Rolle im Klimaschutz einnehmen, um unseren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft zu leisten. Der Spagat zwischen diesen beiden Anforderungen ist anspruchsvoll und erfordert innovative Ansätze und Weitblick.**

Durch umfassende energetische Sanierungen und den Ausbau erneuerbarer Energien konnten wir signifikante Fortschritte erzielen. Wir haben moderne Heizsysteme und Photovoltaikanlage in und auf unseren Bestandsgebäuden integriert und neue Wohnimmobilien unter strengen ökologischen Kriterien errichtet. Diese Maßnahmen reduzieren nicht nur unseren CO<sub>2</sub>-Ausstoß, sondern steigern auch die Wohnqualität für unsere Mieter erheblich.

Unsere Anstrengungen zeigen aber, dass nachhaltiges Bauen und Wohnen wirtschaftlich zwar schwierig, aber möglich ist. Gerade steigende Bau- und Modernisierungskosten sowie gesetzliche Anforderungen stellen uns vor große Aufgaben. Wir setzen daher verstärkt auf innovative Finanzierungsmodelle und nutzen gezielt Förderprogramme von Land NRW, Bund und Stadt Essen, um auch die Mietkosten für unsere Mieter im Rahmen zu halten. Dies gilt übrigens auch für unsere Stadtteilentwicklungsprojekte „WEBER1“ in der nördlichen Innenstadt und „Im Mühlengarten“ in Stoppenberg, die wir in 2023 mit Fördermitteln des Landes NRW auf den Weg gebracht haben.

Ein zentraler Bestandteil unserer Arbeit ist weiterhin die Quartiersentwicklung. 2023 haben wir zahlreiche Projekte initiiert, die den nachbarschaftlichen Zusammenhalt stärken und die Lebensqualität in unseren Wohngebieten verbessern. Dazu gehörten unter anderem Nachbarschaftsfeste, Gemeinschaftsgärten, Bücherschränke als neue Treffpunkte, das Organisieren von gemeinsamen Bewohneraktivitäten (z.B. Boulen) sowie die inhaltliche, finanzielle und räumliche Unterstützung von Initiativen und Gruppen, die nachbarschaftliches Engagement fördern (z. B. das Zentrum 60+).



Der Blick nach vorne zeigt, dass 2024 ebenso herausfordernd wie chancenreich sein wird. Unsere Vision ist es weiterhin, Quartiere zu entwickeln, die nicht nur ökologisch und ökonomisch nachhaltig sind, sondern auch soziale Nachhaltigkeit bieten. Wir werden unsere Bemühungen im Bereich des Klimaschutzes weiter intensivieren und neue, innovative Projekte im Rahmen unseres 2021 entwickelten „Klimaschutzpfades“ starten. Die nachhaltige Modernisierung unserer Bestandsgebäude, der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen und der Bau von Kindertagesstätten stehen dabei weiterhin im Fokus. Zudem werden wir die Digitalisierung vorantreiben, um Prozesse zu optimieren und unseren Mietern einen noch besseren Service bieten zu können.

Abschließend möchte ich mich bei unseren Mitarbeitern, Mietern, Gremien und Partnern herzlich bedanken. Ihr Engagement und Ihre Unterstützung sind der Schlüssel zu unserem Erfolg. Gemeinsam haben wir viel erreicht und werden auch in Zukunft die Herausforderungen meistern. Lassen Sie uns weiterhin gemeinsam daran arbeiten, dass Essen eine lebenswerte, nachhaltige und soziale Stadt bleibt.

Mit herzlichen Grüßen

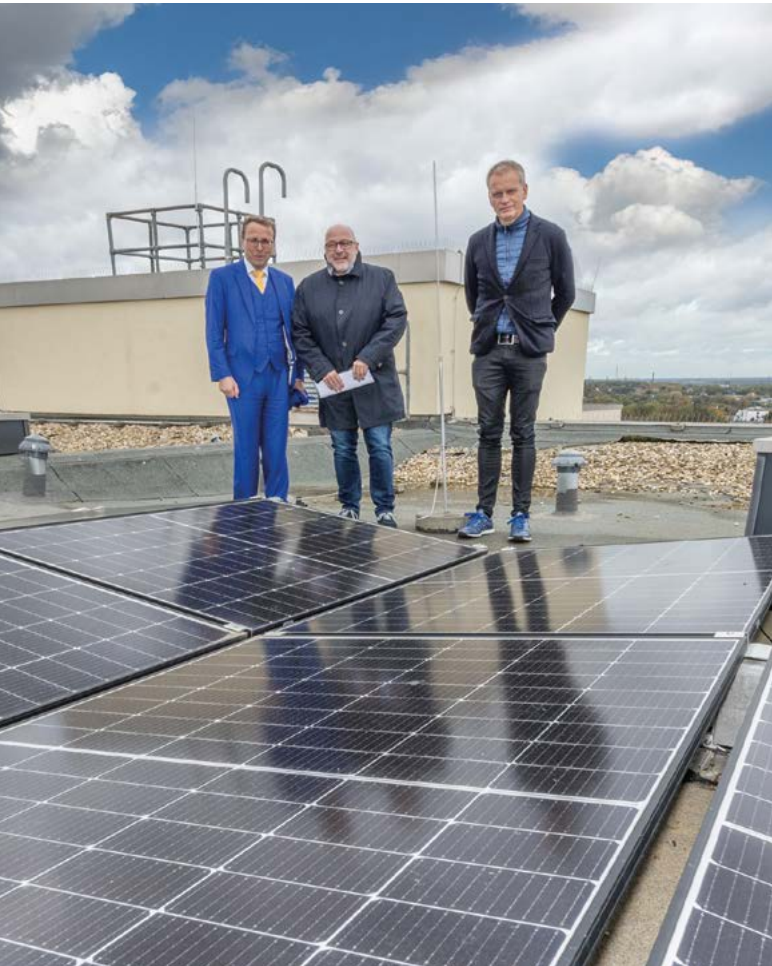


**Dirk Miklikowski, Geschäftsführer Allbau**



▲ Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski

# HIGHLIGHTS IN 2023



▲ Begutachtung der Photovoltaikanlage in der Hochfeldstraße.

## ► **START DER PHOTOVOLTAIK-OFFENSIVE**

Angesichts der drängenden Herausforderungen des Klimawandels ist es von entscheidender Bedeutung, alternative Energiequellen zu erschließen und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. In diesem Kontext spielt die Nutzung regenerativer Energien eine Schlüsselrolle. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind eine bewährte Technologie zur Erzeugung von sauberem Strom aus Sonnenenergie.

Wichtiger Eckpfeiler der Allbau-Dekarbonisierungsstrategie ist daher der Ausbau der Photovoltaik-Strategie mit Unterstützung der Stadtwerke Essen AG und der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (EVV). Der Allbau als größter Essener Wohnungsanbieter investiert bis zu 4 Mio. EUR pro Jahr bis zunächst 2028 in den Ausbau dieser Anlagen. Nachdem die IME im Jahre 2021 die eigene Hauptverwaltung in der Kastanienallee mit einer großen 150 kWp Photovoltaik-Anlage ausgerüstet hatte – sie deckt mittlerweile zu großen Teilen den eigenen Strombedarf des Verwaltungsgebäudes – errichtete der

Allbau in 2023 auf den Dächern seines Bestandes im Isinger Feld, dem MeistersingerPark, 14 Photovoltaik-Anlagen. Die Bruttoleistung aller Anlagen beträgt zusammen insgesamt 514,96 kWp. Das entspricht dem Verbrauch mit Strom von ca. 200 Wohnungen (bei einem Verbrauch von jeweils 2.500 kWh/a).

Zukünftig werden wir auf jedem neuen und jedem modernisierten Allbau-Gebäude Photovoltaik-Anlagen errichten, um die regenerative Sonnenenergie bestmöglich zu nutzen. Damit gehen wir einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Klimaneutralität.



## ► ERHALTUNG UND WERTSTEIGERUNG UNSERES BESTANDES DURCH GROSSMODERNISIERUNGEN

Von 2019 bis 2023 setzten wir eine Modernisierungsoffensive für rund 750 Bestandswohnungen in Bergerhausen, Schonnebeck, Dellwig, Huttrop, Bochold, Innenstadt und Altenessen um. Insgesamt investierte der Allbau rund 42 Mio. EUR in acht Projekte. Dazu gehörten auch das Quartier rund um den Schwanenbusch in Huttrop, das WesterdorfQuartier an der Gladbecker Straße oder auch ein Quartier rund um den Reuenberg in Gerschede. Hier im Essener Westen haben wir beispielsweise in fast 7,4 Mio. EUR in die Modernisierung von zahlreichen Immobilien (Baujahr: 1958 – 1972) mit 137 Mietwohnungen plus Stellplätzen und Garagen investiert. Aufgrund der Förderung des Landes NRW fielen auch diese Wohnungen nach der Modernisierung unter die Mietpreis- und Belegungsbindung für geförderten Wohnungsbau. Somit blieb die Grundmiete bezahlbar und wurde lediglich moderat im Durchschnitt von 5,77 EUR/m<sup>2</sup> auf 7,07 EUR/m<sup>2</sup> erhöht. Durch die energetische Sanierung sanken jedoch der Energieverbrauch und damit auch die Heizkosten, welche die Erhöhung der Gesamtkosten abfedern. Somit blieb die Gesamtmiete für die Bestandsmieter stabil und für künftige Neumieter attraktiv. Ähnliches galt auch für ein Modernisierungsprojekt, was wir in 2022/2023 rund um den Langmannskamp in Steele realisierten. 66 Mietwohnungen plus Stellplätze und Garagen wurden mit öffentlichen Mitteln und einem Investitionsvolumen für den Allbau von 5,4 Mio. EUR aufwändig saniert.

Gemeinsame Zielvorgabe von Stadt Essen, NRW-Landesregierung und Allbau ist bei diesen Projekten: Trotz erheblicher, wertverbessernder und qualitätssteigernder Maßnahmen soll die Grundmiete für die Menschen im Quartier weiter bezahlbar bleiben. Durch die verbesserten Fördermaßnahmen wird der Allbau die Miete der Bestandsmieter nur minimal erhöhen müssen.

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



Baustellenbegehung bei dem Sanierungsobjekt Langmannskamp. ►

## ► NEUBAU AUCH ALS STADTTEILENTWICKLUNG

Mit seinen Neubauprojekten kommt der Allbau seiner Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung nach. Da sich in den vergangenen 20 Jahren in Essen die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen mehr als halbierte und seit Jahren auch dringend neue Kita-Plätze gebraucht werden, ist gerade auf diesen Gebieten die Expertise des Allbau gefragt.

So baut der Allbau seit Juli 2022 auch auf dem ehemaligen Gelände der Markscheideschule in Altendorf ein viergeschossiges und unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 15 öffentlich geförderten Wohneinheiten für die Einkommensgruppen A (11) und B (4). Die Wohnungen haben eine Größe von ca. 54 m<sup>2</sup> bis 99 m<sup>2</sup> und bieten somit Singles, Pärchen, Senioren und Familien ein neues Zuhause. Sechs Zwei-Raum-Wohnungen, drei Drei-Raum-Wohnungen und sechs Vier-Raum-Wohnungen werden Platz für Entfaltung bieten.

Das ist aber nicht alles: Gegenüber dem Mehrfamilienhaus wurde schon der Bau einer vierzügigen Kita in Holzbauweise fertiggestellt. Betreiber ist der Verein für Kinder und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten Ruhrgebiet e.V. (VKJ). Das Investitionsvolumen der Allbau GmbH für das Wohngebäude und die Kita lag bei ca. 8,8 Mio. EUR.

Zurzeit haben wir über 1.450 Plätze in 24 Kitas für die Kleinsten in unserem Bestand.

*Visualisierungen der Neubauprojektes in der Hüttmannstraße.* ►









▲ Unter anderem das Standesamt Essen wird – mit erheblichen Teilflächen – Nutzer des geplanten Gebäudekomplexes WEBER1.





## ▷ DAS NEUE IMPULSPROJEKT WEBER1

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

Ergebnis war Ende April 2023 der Rückbau dieser Immobilien, bevor dann in 2024 der Neubau des vom Architekturbüro gna geplanten Gebäudekomplexes **WEBER1** mit Tiefgarage und insgesamt rund 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche beginnt. Einer der Nutzer – mit erheblichen Teilflächen – wird das Standesamt der Stadt Essen. Im Erdgeschoss wird eine Gastronomie angesiedelt. Realisiert werden außerdem 51 öffentlich geförderte Wohnungen. Der Allbau und die Stadt Essen sind überzeugt: Abbruch bedeutet auch an diesem Standort Aufbruch und das Ergebnis wird sich lohnen. Weber1 wird voraussichtlich Ende 2026 realisiert sein und sich durch eine moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe energetische und Qualitätsstandards auszeichnen.

Weitere Aktionen und natürlich auch der Spatenstich sind für 2024 geplant. Bis dahin möchte der Allbau über unterschiedlichste Veranstaltungen und Aktionen die Nachbarschaft um WEBER1 stärken. So war während des Essen Light Festivals vom 29.09. bis 08.10.2023 in der Baugrube die Lichtinstallation „Under construction“ von Dennis Nolda zu sehen. Nach dem Motto „Auf Baustellen ist immer viel los, visuell und akustisch“ nahm der Künstler diese Aspekte auf und Tausende von Zuschauern waren begeistert. Dabei wandelten sich die Baustellen-Geräusche langsam zu Musik, während LED-Tubes mit über 18.000 einzeln ansteuerbaren LEDs die Baugrube in ein beeindruckendes Lichtspiel aus Farben, Formen und Animationen verwandelte, die schließlich mit den rockigen Beats der Musik von Daniel Kurniczak verschmolzen.



▲ Das Neubauprojekt „Im Mühlengarten“ umfasst zwei Mehrfamilienhäuser und 21 öffentlich geförderte Einfamilienhäuser.

## ► IM MÜHLENGARTEN ENTSTEHT ETWAS GROSSES

Ein anderes größeres Bauprojekt realisiert der Allbau in Stoppenberg. Im Rahmen des Neubauprojektes „Im Mühlengarten“ wurde im Oktober 2023 der Spatenstich auf der vom Bistum Essen erworbenen Grundstücksteilfläche von etwa 27.000 m<sup>2</sup> gefeiert. In direkter Nachbarschaft zum bischöflichen „Schulzentrum Am Stoppenberg“ entstehen nach Plänen des Architektenbüros Goldstein und Tratnik zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Eingängen und insgesamt 44 Wohneinheiten (54 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup>) auf vier Ebenen. Außerdem werden nach Plänen von Allbau-Architekt Tim Scholemann 21 öffentlich geförderte Einfamilienhäuser (100 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup>) gebaut, die durch den Allbau vermietet werden. Sämtliche Mehr- und Einfamilienhäuser werden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Darüber hinaus ist noch der Bau einer vierzügigen Kita vorgesehen. Alle Teilprojekte sollen bis zum vierten Quartal 2026 abgeschlossen sein. Der Allbau rechnet für das Bauvorhaben im Essener Norden mit Kosten von rund 25,3 Mio. EUR. Die Mehrfamilienhäuser werden mit Fördermitteln der Wohnraumförderung des Landes NRW in Höhe von rund 6,8 Mio. EUR errichtet. Außerdem sind hier noch BEG-Mittel in Höhe von rund 1,2 Mio. EUR zugesagt. Für die Einfamilienhäuser wurde ein Förderantrag für Mittel aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes NRW in Höhe von 6,5 Mio. EUR gestellt.

## ► BÜCHERSCHRANK FÜR DEN SPIELPLATZ HOHENDAHLSTRASSE

Ein bekannter Kinderbuchautor, strahlende Kinderaugen und jede Menge Lesespaß – bei bestem Frühlingswetter wurde im September der AllbauBücherschrank am Spielplatz Hohendahlstraße in Altenessen-Nord eröffnet. Zur Feier des Tages las Jörg Hilbert, Autor der beliebten Kinderbuchreihe „Ritter Rost“, auf der integrierten Bank des neuen Bücherschranks gespannt lauschenden Kinderohren aus seinem Buch „Coco Stolperbein“ vor.

Mit dem Korpus aus Holz und Stahl, einer Höhe von 1,65 Meter und seinen gläsernen, bruch sicheren Türen fällt der neue Bücherschrank für Groß und Klein den Anwohnenden und Passierenden sofort auf. Zur Eröffnung des frei zugänglichen Schrankes, gefüllt mit einer bunten Mischung aus Büchern für jedes Alter, kamen rund 20 Kinder aus der gegenüberliegenden Emscherschule und der direkten Nachbarschaft zusammen. Sie erkundeten das unbekannte neue Objekt und horchten interessiert der Geschichte von Coco Stolperbein des Autors und Illustrators Jörg Hilbert über das Zusammenleben in unserer bunten Gesellschaft, über Akzeptanz und über Freundschaft.

Es war bereits die Eröffnung des 11. Bücherschranks im AllbauBestand. Die Standorte unserer Kinderbuchschränke sind ganz bewusst gewählt: Kriterium ist grundsätzlich, dass es in der Nachbarschaft bereits Mietergruppen mit Ehrenamtlichen gibt, die sich um die Schränke kümmern können.

Und das Konzept zeigt Erfolg: Nicht nur an der Hohendahlstraße, sondern alle elf Bücherschränke sind längst echte Treffpunkte in den Quartieren geworden.



▲ Sehr praktisch: Unsere Bücherschränke verfügen über eine angegliederte Sitzbank.



## ▷ KULTUR, SPIEL UND BEWEGUNG BEIM SOMMERZAUBER

Auch in 2023 brauchten unsere Mieter nicht auf Kultur, Spiel, Bewegung und geselliges Beisammensein zu verzichten. Insgesamt organisierten wir fast 30 Veranstaltungen, darunter Sommer- und Mieterfeste in den unterschiedlichsten Quartieren – teilweise in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Kooperationspartnern.

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



◀ Der „SommerZauber“ erfreute sich großer Beliebtheit – bei Alt und Jung gleichermaßen.



▲ Moderne Unterflurcontainer in der Hölderlinstraße.

## ▷ **UNTERFLUR-MÜLLANLAGE FÜR EIN GENERATIONEN-HOCHHAUS**

Niemand möchte in Quartieren leben, in denen Haushalts- oder Sperrmüll neben den Containern liegt, Papierkörbe überquellen oder der Müll falsch sortiert wird. Dies führt unweigerlich zu Stress in der Nachbarschaft.

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

Große unterirdische Abfallsammelbehälter mit oberirdischer Einwurfsäule umrahmt von Staudenpflanzen – mit der neuen Unterfluranlage gehört die Hölderlinstraße 2 zu den Vorreitern der Stadt.









## ▷ BOULEN FÜR DIE NACHBARSCHAFT

Seit Sommer 2023 geht es in der Wickenburgsiedlung sportlich zu: Der Allbau hat hier eine 15 × 4 Meter große Boulebahn realisiert. Zur Eröffnung luden der Allbau, das Zentrum 60+ und der Boule-Pétanque-Club Essen-Stadtgarten e.V. zu einem Aktionstag rund um das beliebte Freizeitspiel aus Frankreich.

Rund 60 Mieter kamen, um sich alles über Wurftechniken und Spielregeln erklären zu lassen. Und wer bei „Tête-à-Tête“ an ein romantisches Stelldichein dachte, wurde schnell eines Besseren belehrt: Hierbei handelt es sich lediglich um eine bestimmte Spielform des Boules, bei der zwei Einzelspieler gegeneinander antreten. Trotz der vielleicht noch etwas ungewohnten Begriffe waren sich alle Mitspieler einig: Die neue Boulebahn wird sich schnell als neuer Ort der Begegnung und Geselligkeit etablieren. Schon am 1. Tag haben sich 20 interessierte Nachbarn über digitale Gruppen zusammengeschlossen, um ihre Boulekünste gemeinsam zu erweitern.

Ähnlich sportlich ging es auch auf der Baustelle WEBER1 in der nördlichen Innenstadt zu. Dort, wo im April 2024 mit dem Bau des zukünftigen Standesamtes der Stadt Essen, 51 öffentlich geförderter Wohnungen, einer Gastronomie und einer Tiefgarage begonnen wird, fand im September ebenfalls ein Boule-Aktionstag statt. Der Allbau hatte hierfür zwei provisorische Boulebahnen hergerichtet und in Kooperation mit dem Zentrum 60+, der „Arbeitsgemeinschaft Selbsthilfe behinderter Menschen in Essen e.V.“ und dem Deutschen Roten Kreuz die Nachbarn eingeladen, um gemeinsam eine Runde Boule zu spielen.

Mehr als 20 Nachbarn - unter ihnen auch Bezirksbürgermeister Peter Valerius - nahmen die Einladung gerne an, um den Schweinchen an diesem ungewöhnlichen Ort auf den Leib zu rücken.



▲ Das AllbauAllstarsspiel – ein Highlight im Essener Sportkalender.

## ▶ **HANDBALL FÜR DEN GUTEN ZWECK**

Mitte Januar 2023 war es endlich wieder so weit: Die Bundesliga-Handballer von TuSEM Essen und die Amateure der sogenannten Allbau-Allstars trafen bereits zum neunten Mal aufeinander, um für den guten Zweck eine riesige Handball-Sause zu feiern.

Die Stadtauswahl aus Essen wurde im Vorfeld von über 2.350 Internet-Usern gewählt. Auf der mit rund 750 Besuchern fast ausverkauften Tribüne der Sporthalle „Margarethenhöhe“ herrschte genau wie vor der Halle durchweg gute Stimmung.

Kein Wunder, denn es stand nicht nur der (Handball-)Spaß, sondern auch der Wunsch nach einem möglichst hohen Erlös für das Stadtteilprojekt „Storp9“ im Vordergrund. Das wurde zur Freude der Organisatoren von der Allbau GmbH, TuSEM Essen und Storp9 auch geschafft: Insgesamt kamen 9.050 EUR zusammen. Storp9 schaffte von diesem Geld Stadtteil-Fahrräder an und bot kostenlose Kurse zum Lernen von Fahrradfahren für das Südostviertel an.





## ► **PARTYSTIMMUNG AUF DEM ALLBAU-KARNEVALSWAGEN**

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

Nach drei Jahren, in denen wegen Corona nur teilweise sehr eingeschränkt gefeiert werden konnte, stieg auch unsere Stadt 2023 wieder voll in den Straßenkarneval ein. Höhepunkt war natürlich der große Rosenmontagsumzug. Zehntausende Menschen säumten kostümiert die Straßenränder und feierten. Der über 1.000 Meter lange Rosenmontagszug zog pünktlich ab 13:11 Uhr von der Gruga, durch Rüttenscheid bis zur Huyssenallee – und mittendrin der Karnevalstruck der Allbau GmbH. Denn auch dieses Jahr kamen wir der jahrelangen Tradition nach und waren zum elften Mal mit dabei – und mittendrin bei uns der 1. Bürger unserer Stadt, Oberbürgermeister Thomas Kufen.



► *Im Herzen des Essener Frohsinns: der AllbauKarnevalstruck.*

Traditionell dekoriert mit Essener Motiven wie der Zeche Zollverein, dem Rathaus, dem westenergie-Tower, der Grugahalle und dem AllbauGebäude sorgte der über 20 Meter lange MusikTruck für viel Aufsehen. Nicht zuletzt auch wegen der Kostüme, denn das Wetter ließ es zu: Viele Gäste und Mitarbeiter auf unserem Wagen huldigten den 80er-Jahren mit einem leichten Ballonseide-Trainingsoutfit, toupierten Haaren, knalligem Make-up und Stirnbändern; andere ließen in Musketier-Kostümen einen Hauch von Mittelalter und D'Artagnon aufkommen. Die gute Laune auf dem Wagen wurde zusätzlich durch die besten Party-Hits – gespielt von Radio Essen Moderator Björn Schüngel – verstärkt.

Schade, dass gegen 15:15 Uhr schon wieder alles vorbei war ...

## ► **DER ALLBAU ERWIRBT DAS EHEMALIGE ST. VINCENZ-KRANKENHAUS IN ESSEN-STOPPENBERG**

Vor dreieinhalb Jahren schlossen zwei Krankenhäuser im Essener Norden – unter anderem auch das St. Vincenz-Krankenhaus nach einer 134 Jahre währenden Historie. Stadt Essen, Politik und der Allbau, Essens größtes Wohnungsunternehmen und Stadtentwickler, waren sich schnell einig, dass der Stoppenberger Klinik-Standort auch weiterhin für eine medizinische Versorgung genutzt werden soll. Ein wichtiger Schritt war im November 2023 der Kauf des rund 23.000 Quadratmeter großen Krankenhaus-Komplexes von dem Klinik-Betreiber Contilia durch den Allbau. Seine Aufgabe war es seitdem als Projektentwickler und Investor neue städtebauliche Qualitäten zur positiven Stadtteilentwicklung am Standort in Stoppenberg zu schaffen.

Noch im November begann Allbau mit den notwendigen Umbauarbeiten zur Herstellung der Flächen und Räumlichkeiten für die erste Stufe der künftigen zusätzlichen Gesundheitsversorgung im Essener Norden, dem Gesundheitszentrum St. Vincenz. Ziel war es, der durch den Rat der Stadt Essen genehmigten künftigen Betreibergesellschaft die Flächen für den Betrieb spätestens in der letzten Märzwoche 2024 zu übergeben, was auch geklappt hat.

Parallel begann der Allbau auch mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung für die Realisierung eines Neubaus auf dem Grundstück, das deutlich erweiterte Inhalte und Nutzungen für die künftige Gesundheitsversorgung im Essener Norden aufnehmen soll – darunter mit StatAMed eine neue sektorenübergreifende, kurzstationäre allgemeinmedizinisch-orientierte Versorgungsform, ambulantes Operieren und die Vermietung von Flächen an niedergelassene Ärztinnen und Ärzte sowie gesundheitsnahe Angebote für Bürgerinnen und Bürger. Insgesamt 12 neue Haus- und Facharztpraxen sollen sich im Gesundheitszentrum bis 2028 ansiedeln.

*Vor dem zukünftigen Gesundheitszentrum im Essener Norden (Bild oben, v. l.): Robert Hildebrandt (Geschäftsführer Gesundheitszentrum St. Vincenz), Dirk Miklikowski (Geschäftsführer Allbau), Thomas Kufen (Oberbürgermeister der Stadt Essen) sowie Peter Renzel (Stadtdirektor).*





# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

## **BERICHT DES AUF SICHTSRATES DER IME FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023**

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

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

Er wurde durch die Geschäftsführung im Rahmen von 4 ordentlichen Sitzungen über die Lage und Entwicklung der IME-Unternehmensgruppe und darüber hinaus über alle wichtigen Angelegenheiten unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 befasste sich der Aufsichtsrat wie schon im Vorjahr im Wesentlichen mit den Herausforderungen der allgemeinen Entwicklung in der Bau- und Finanzwirtschaft, die im engen Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit des IME-Konzerns stehen (Baukosten- und Zinsentwicklung, Lieferkettenprobleme, Handwerkmangel, Inflation, Klimaschutzanforderungen, Fachkräftemangel etc.).

Im Vordergrund stand hierbei die vertiefte Befassung mit dem Allbau-Strategieprozess.

Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat mit folgenden Themen befasst:

- Wirtschaftsplanung 2024 – 2028 und Jahresabschlussprüfung 2022
- Grundstücksankäufe und Investitionsfreigaben
- Projektfreigabe „WEBER 1“

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

Die Gesellschafterversammlung der IME fasste am 13.06.2023 die zur Verabschiedung des Geschäftsjahres 2022 erforderlichen Beschlüsse. Dem Aufsichtsrat sowie der Geschäftsführung der IME wurde Entlastung erteilt.



Der Jahresabschluss 2022 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG, Essen, geprüft. Beanstandungen haben sich hierbei nicht ergeben. Die Prüfung endete mit der Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes. Über das Prüfungsergebnis fand mit dem Aufsichtsrat eine Schlussbesprechung statt.

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

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



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

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

Nach Ablauf des mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG laufenden Vertrages wurde nach Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens für das Geschäftsjahr 2023 sowie weitere 4 Jahre (insgesamt mithin 5 Jahre) die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „Märkische Revision“ bestellt.

Der Aufsichtsrat der IME dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IME sowie der Allbau- und GVE-Gruppe für ihren Einsatz, die geleistete Arbeit und die Zusammenarbeit in 2023.

Essen, 21.06.2024

**Christoph Kersch, Vorsitzender**







# JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

30	A. ALLGEMEINE ANGABEN
30–33	B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
34–35	C. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023
36–40	D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ
41	E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
42–43	F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
44	G. NACHTRAGSBERICHT
44	H. SONSTIGE ANGABEN
45	I. ERGEBNISVERWENDUNG



---

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes sowie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

---

## B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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



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

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

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

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

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

Die **Technischen Anlagen und Maschinen** werden über eine Nutzungsdauer von 5 – 20 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellung für Pensionen** wird mit dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwert unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 1,13 % (Vorjahr: 0,96 %) und auf Basis der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck ermittelt. Erwartete Rentensteigerungen sind wie im Vorjahr berücksichtigt. Rückstellungen für mittelbare Pensionsverpflichtungen werden gem. Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB nicht gebildet.

Die **Abzinsung der Pensionsrückstellungen** erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem durch die Deutsche Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 10 Jahre entsprechend der Restlaufzeit der Pensionsverpflichtung.





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

Für die Beseitigung von bereits entstandenen Schäden an Fassaden, Balkonen, Dächern, Fenstern und Eingangsbereichen in verschiedenen Wohnanlagen (**Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung**) wurden die geschätzten Beträge zurückgestellt; die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen wurden, nachdem die Maßnahmen abgewickelt worden waren, in voller Höhe in Anspruch genommen bzw. aufgelöst. Die **Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen** wurden mit 0,50 % der Verkaufspreise angesetzt und entsprechend ihrer Laufzeit abgezinst.

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

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

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



## C. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

### Aktivseite

A. Anlagevermögen	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.036,00		5.179,00
		1.036,00	5.179,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	530.757.823,73		524.795.089,04
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.960.759,92		6.198.244,62
3. Grundstücke ohne Bauten	4.419.966,08		1.991.119,14
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.484,87		7.484,87
5. Bauten auf fremden Grundstücken	829.011,00		804.692,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.944,09		95.903,09
6. Anlagen im Bau	7.352.811,55		8.886.204,31
7. Bauvorbereitungskosten	898.596,59		271.764,25
8. Geleistete Anzahlungen	3.892.066,80		4.929.886,37
		557.299.464,63	547.980.387,69
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.331.256,62		53.331.256,62
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	40.000.000,00		25.000.000,00
3. Andere Finanzanlagen	52,00		52,00
		93.331.308,62	78.331.308,62
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		650.631.809,25	626.316.875,31
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	27.724,56		27.724,56
2. Bauvorbereitungskosten	4.929,00		0,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.325.648,53		3.660.943,04
4. Unfertige Leistungen	40.192.329,24		39.526.559,33
		46.550.631,33	43.215.226,93
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	669.163,71		542.279,45
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	20.300,00		58.189,95
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.471,50		36.036,49
4. Forderungen gegen Gesellschafter	3.088.181,25		1.544.434,19
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	299.545,20		149.860,29
6. Sonstige Vermögensgegenstände	13.669.118,28		6.953.181,31
		17.950.779,94	9.283.981,68
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.234.368,28		8.555.399,31
2. Bausparguthaben	9.478.625,88		10.750.122,63
		15.712.994,16	19.305.521,94
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		80.214.405,43	71.804.730,55
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		55.186,17	63.911,99
<b>Bilanzsumme</b>		<b>730.901.400,85</b>	<b>698.185.517,85</b>



**Passivseite****A. Eigenkapital****Geschäftsjahr  
EUR****Geschäftsjahr  
EUR****Vorjahr  
EUR****I. Gezeichnetes Kapital**

23.768.879,00

23.768.879,00

**II. Kapitalrücklage**

46.303.669,93

22.771.471,67

**III. Gewinnrücklagen**

105.564.568,45

100.397.296,68

**IV. Bilanzgewinn**

24.928.998,89

24.928.998,89

**Eigenkapital gesamt**

200.566.116,27

171.866.646,24

**B. Rückstellungen**

1. Rückstellungen für Pensionen

958,00

1.042,00

2. Sonstige Rückstellungen

1.817.933,25

1.560.627,11

1.818.891,25

1.561.669,11

**C. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
davon gegenüber Gesellschafter 35.609.194,44 EUR  
Vorjahr: 37.079.916,65 EUR)

384.860.678,34

397.635.902,15

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

44.973.319,85

42.462.874,14

3. Erhaltene Anzahlungen

49.476.879,70

43.049.917,14

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

2.020.769,21

1.933.137,60

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

11.892.159,64

5.893.328,20

6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

15.609.203,59

16.869.472,40

7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

1.490.468,56

2.678.540,26

8. Sonstige Verbindlichkeiten  
davon aus Steuern: 0,00 EUR  
(Vorjahr: 485.163,46 EUR)

2.443.387,72

3.041.738,35

512.766.866,61

513.564.910,24

**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

15.749.526,72

11.192.292,26

**Bilanzsumme****730.901.400,85****683.128.902,83**

## D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ

### Anlagevermögen

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

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Eigenkapital zum 31.12.2023	Gehaltener Anteil zum 31.12.2023	Letztes Jahres- ergebnis	Letzter vor- liegender Beschluss	Beteiligungs- verhältnis
	EUR	%	EUR		
Allbau Management- gesellschaft mbH (AMG), Essen	53.341.974,03	100,00	– 1.307.599,33	2023	unmittelbar
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG (ABG), Essen	13.303.426,07	99,90	1.125.396,25	2023	mittelbar durch AMG
ImmobilienServiceEssen GmbH (ISE), Essen	467.071,74	100,00	243.950,40	2023	mittelbar durch AMG

Zum 31.12.2023 beträgt der Beteiligungsbuchwert der AMG 53.331.256,62 EUR.

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

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

Die AMG hat im Vorjahr ihre Anteile an der ZukunftZentrumZollverein AG, in Höhe von 22,22 %, an die Stadt Essen veräußert. Der Beteiligungsbuchwert betrug 100.401,00 TEUR.

Die AMG war zudem mittelbar über die ABG zu 23 % an der Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH i. L., Essen, (EGU) beteiligt. Die EGU wurde im Geschäftsjahr liquidiert und aus dem Handelsregister gelöscht.

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um fünf an die AMG ausgegebene tilgungsfreie Darlehen i. H. v. insgesamt 40.000 TEUR.

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ sind **Bau-, Bauvorbereitungs- und Grundstückskosten** – insgesamt 6.358 TEUR (Vorjahr: 3.689 TEUR) – für fertiggestellte, laufende und geplante Eigentumsmaßnahmen erfasst.

Die **unfertigen Leistungen** von 40.192 TEUR (Vorjahr: 39.527 TEUR) beinhalten ausschließlich mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten.

Unter der Position „**Erhaltene Anzahlungen**“ sind die erhaltenen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten von 49.477 TEUR (Vorjahr: 43.050 TEUR) passiviert.



## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<b>Forderungen</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>Restlaufzeit über 1 Jahr</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
aus Vermietung	669	0
Vorjahr	542	0
aus Grundstücksverkäufen	20	0
Vorjahr	58	0
aus Lieferungen und Leistungen	204	0
Vorjahr	36	0
gegen verbundene Unternehmen	300	0
Vorjahr	150	0
gegen Gesellschafter	3.088	0
Vorjahr	1.544	0
Sonstige Vermögensgegenstände	13.669	0
Vorjahr	6.953	0
<b>Summe</b>	<b>17.951</b>	<b>0</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>9.284</b>	<b>0</b>

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** beinhalten in Höhe von 3.088 TEUR (Vorjahr: 1.544 TEUR) sonstige Forderungen gegen die Gesellschafterin IME. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen in voller Höhe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen aus dem Cash-Pooling gegen die Stadt Essen in Höhe von 13.390 TEUR (Vorjahr: 6.808 TEUR) ausgewiesen.

## Eigenkapital

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

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

<b>Rücklagen</b>	<b>Bestand 01.01.</b>	<b>Zuführung/ Einstellung</b>	<b>Entnahme/ Rückführung</b>	<b>Jahresüber- schuss/ -fehlbetrag</b>	<b>Bestand 31.12</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalrücklagen	22.771.471,67	23.532.198,26	0,00	0,00	46.303.669,93
Gewinnrücklagen	100.397.296,68	5.167.271,77	0,00	0,00	105.564.568,45
<b>Summe</b>	<b>123.168.768,35</b>	<b>28.699.470,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>151.868.238,38</b>

## Rückstellungen

Die **Pensionsrückstellungen** sind unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Jahre (1,13 %, Vorjahr: 0,96 %) mit 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) bewertet. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre (1,18 %, Vorjahr: 0,75 %) würden die Pensionsrückstellungen mit 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) bewertet. Der Unterschiedsbetrag in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende Positionen:

Sonstige Rückstellungen	31.12.2023	Vorjahr
	TEUR	TEUR
unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	983	509
Gewährleistungsverpflichtung	155	182
Rechtsstreitigkeiten	40	44
Ausstehende Rechnungen	395	574
Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	80	63
übrige Rückstellungen	165	189
<b>Summe</b>	<b>1.818</b>	<b>1.561</b>

## Verbindlichkeiten

In 2009 wurden von der Allbau GmbH 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 der 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 0 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 in 2020 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 0 TEUR.

In 2011 wurde eine weitere Vereinbarung über einen Forward-Rate-Zinsswap mit der National-Bank AG abgeschlossen. Die Vereinbarung ist zum 31.01.2022 ausgelaufen.

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. Eine Vereinbarung ist zum 30.06.2022 ausgelaufen. Die Festzinssätze liegen in einer Band-



breite von 2,31 % und 3,30 %. Der Umfang der Geschäfte beläuft sich auf insgesamt 11.657 TEUR. Bei den drei Forward-Rate-Zinsswaps ergibt sich ein negativer Marktwert von – 166 TEUR zum Bilanzstichtag.

Es wurden ausschließlich Micro-Hedges abgeschlossen.

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

Für die gebildeten Bewertungseinheiten wird die Einfrierungsmethode angewendet.



**Verbindlichkeiten in € (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)**

<b>insgesamt EUR</b>	<b>Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR</b>	<b>Restlaufzeit über 1 Jahr EUR</b>	<b>Restlaufzeit über 5 Jahre EUR</b>	<b>gesicherte Beträge EUR</b>	<b>Art der Sicherung</b>
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>					
384.860.678,34 (397.635.902,15)	14.470.611,76 (46.137.007,68)	370.390.066,58 (351.498.894,47)	312.390.899,54 (297.271.332,09)	384.860.678,34 (397.635.902,15)	Grund- pfandrecht
davon gegenüber der Gesellschafterin Sparkasse Essen					
35.609.194,44 (37.079.916,65)	2.255.981,98 (1.808.319,66)	33.353.212,46 (35.271.596,99)	25.257.086,22 (27.480.328,45)	35.609.194,44 (37.079.916,65)	Grund- pfandrecht
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>					
44.973.319,85 (42.462.874,14)	1.696.054,96 (1.461.557,61)	43.277.264,89 (41.001.316,53)	36.427.820,76 (35.618.589,58)	44.973.319,85 (42.462.874,14)	Grund- pfandrecht
<b>3. Erhaltene Anzahlungen</b>					
49.476.879,70 (43.049.917,14)	49.476.879,70 (43.049.917,14)				
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>					
2.020.769,21 (1.933.137,60)	2.020.769,21 (1.933.137,60)				
<b>5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>					
11.892.159,64 (5.893.328,20)	11.338.818,73 (5.893.328,20)	553.340,91			
<b>6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>					
1.490.468,56 (2.678.540,26)	1.490.468,56 (2.678.540,26)				
<b>7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter IME</b>					
15.609.203,59 (16.869.472,40)	15.609.203,59 (16.869.472,40)				
<b>8. Sonstige Verbindlichkeiten</b>					
2.443.387,72 (3.041.738,35)	2.443.387,72 (3.041.738,35)				
<b>512.766.866,61 (513.564.910,24)</b>	<b>98.546.194,23 (121.064.699,24)</b>	<b>414.220.672,38 (392.500.211,00)</b>	<b>348.818.720,30 (332.889.921,67)</b>	<b>429.833.998,19 (440.098.776,29)</b>	

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin IME handelt es sich im Wesentlichen in Höhe von 15.601 TEUR (Vorjahr: 16.869 TEUR) um Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich in Höhe von 183 TEUR (Vorjahr: 1.261 TEUR) um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit 1.308 TEUR (Vorjahr: 1.418 TEUR) um Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme des Ergebnisses der AMG. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 2.436 TEUR (Vorjahr: 2.552 TEUR) die Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter.



## E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023:

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	126.953.275,91		119.551.461,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.481,26		7.157.858,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.491,06		41.750,77
		127.006.248,23	126.751.070,25
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.335.404,40	2.263.612,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.163,42	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.062.817,99	2.190.410,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	56.612.742,02		53.260.356,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.844.177,10		4.497.088,15
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	64.847,59		37.854,66
d) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		2.984,52
		59.521.766,71	57.798.284,14
<b>Rohergebnis</b>		<b>72.884.867,33</b>	<b>73.406.808,94</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,40		0,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 60,00 EUR (Vorjahr: 60,00 EUR)	2.272,00		597,20
		2.272,40	597,60
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.350.284,21	18.258.154,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		17.777.163,87	18.219.935,41
9. Erträge aus Gewinnabführung		0,39	0,39
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		1.307.599,33	1.417.926,36
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verbundenen Unternehmen: 580.080,58 EUR (Vorjahr: 144.500,00 EUR)		580.080,58	144.500,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		563.166,91	83.040,11
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 156,08 EUR (Vorjahr: 174,15 EUR)		8.793.215,72	9.705.796,66
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		– 117.259,57	475.195,17
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>27.914.839,25</b>	<b>25.556.744,01</b>
16. Sonstige Steuern		3.411.404,41	3.427.642,56
17. Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter		2.436.167,33	2.552.391,13
<b>18. Jahresergebnis vor Ergebnisverwendung</b>		<b>22.067.267,51</b>	<b>19.576.710,32</b>
19. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		16.899.995,74	16.869.472,40
<b>20. Jahresüberschuss</b>		<b>5.167.271,77</b>	<b>2.707.237,92</b>
21. Gewinnvortrag		24.928.998,89	24.928.998,89
22. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		5.167.271,77	2.707.237,92
<b>23. Bilanzgewinn</b>		<b>24.928.998,89</b>	<b>24.928.998,89</b>

## F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
aus der Hausbewirtschaftung	126.953	119.551
aus Verkauf von Grundstücken	3	7.158
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	49	42
<b>Summe</b>	<b>127.006</b>	<b>126.751</b>

Sonstige betriebliche Erträge	2023	2022
	TEUR	TEUR
Immobilienverkäufe	0	144
Erträge aus Teilschuldenerlass	761	660
Auflösung von Rückstellungen	196	215
Versicherung	862	822
Erträge aus abg. Mietforderungen	25	26
Sonstige Erträge	218	323
<b>Summe</b>	<b>2.063</b>	<b>2.190</b>

Materialaufwand	2023	2022
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	56.613	53.260
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.844	4.497
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65	38
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	3
<b>Summe</b>	<b>59.522</b>	<b>57.798</b>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Personal- und Sachkostenumlagen der AMG und IME in Höhe von insgesamt 16.445 TEUR (Vorjahr: 16.640 TEUR).

### Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung

Im Geschäftsjahr wurden keine Erträge oder Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung erzielt. Im Vorjahr wurden Erträge aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens in Höhe von 144 TEUR erzielt.

<b>Periodenfremde Erträge und Aufwendungen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Erträge aus Anlagenverkäufen	0	144
Auflösung von Rückstellungen	196	215
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	63	0
Erträge Versicherungen frühere Jahre	168	0
Steuern frühere Jahre	3	0
Sonstige Erträge aus früheren Jahren	1	79
<b>Summe Erträge</b>	<b>432</b>	<b>438</b>
Verlust aus Anlagenabgängen	–6	–86
Personalaufwendungen frühere Jahre	0	–1
Sonstige Aufwendungen für frühere Jahre	0	–2
Abschreibung sonstige Forderungen	–423	–532
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>–429</b>	<b>–621</b>





---

## G. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

---

## H. SONSTIGE ANGABEN

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Das am 31.12.2023 bestehende Bestellobligo für vergebene Bauaufträge der Allbau GmbH in Höhe von 11.765 TEUR (Vorjahr: 15.000 TEUR) ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und Erwerberleistungen sowie die zum Abschlussstichtag vorhandenen liquiden Mitteln und Guthaben im Cash-Pool der Stadt Essen überdeckt.

### **Haftungsverhältnisse**

Die Allbau GmbH hat am 21.11.2013 gegenüber der DZ-Hyp AG (vormals: WL Bank) eine Patronatserklärung zur Besicherung eines von der DZ-Hyp AG an die AMG herausgegebenen Kredites in Höhe von 31.060 TEUR zur Finanzierung der Immobilie „Quartier Kreuzeskirche / Kastanienhöfe“ abgegeben. Die Restschuld zum 31.12.2023 beträgt 20.039 TEUR (Vorjahr: 20.682 TEUR). Die zugrunde liegende Verpflichtung kann von der AMG erfüllt werden, sodass mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

### **Mietkautionen**

Am 31.12.2023 betrugen die Mietkautionsguthaben 11.179.231,64 EUR (Vorjahr: 10.859.868,37 EUR). Es handelt sich um Treuhandvermögen, das wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und des bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den Mietern im Anhang vermerkt ist.

### **Konzernzugehörigkeit**

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2023 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 2023 einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Der Konzernabschluss zum 31.12.2023 wird durch Einreichung im Bundesanzeiger offengelegt.

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 17 HGB**

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar beträgt 48 TEUR (Vorjahr: 35 TEUR) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 21 HGB**

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

### **Bezüge der Geschäftsführung**

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

### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigt wie im Vorjahr kein eigenes Personal.

## Tätigkeiten der Geschäftsführer

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

Gremium / Organ	Position
Immobilien Management Essen GmbH (IME)	Geschäftsführer
Allbau GmbH	Geschäftsführer
Allbau Managementgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG	Geschäftsführer
GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH	Geschäftsführer
TBE Gemeinnützige Theater Baugesellschaft mbH	Geschäftsführer
IEE Immobilienentwicklung Stadt Essen GmbH	Geschäftsführer
EMG Essen Marketing GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates
ista SE	Mitglied des Kundenbeirates
VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.	Mitglied des Verbandsrates
Beirat Iqony Fernwärme GmbH	Mitglied des Beirates
AVW Versicherungsmakler GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates und seit 22.11.23 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
Verein Forum Kreuzeskirche e.V.	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied (stv. Vorsitz)

## I. ERGEBNISVERWENDUNG

Gemäß Gewinnabführungsvertrag mit der Immobilienmanagement Essen GmbH wird der volle Jahresüberschuss, abzüglich der zu bildenden Rücklagen für zukünftige Investitionen in Höhe von 16.900 TEUR, an die Organträgerin abgeführt. Hiervon wurde im Geschäftsjahr bereits ein Teilbetrag in Höhe von 1.299 TEUR abgeführt.

**Essen, den 31. März 2024**

**Allbau GmbH**

**Dirk Miklikowski**

**Geschäftsführer**







# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

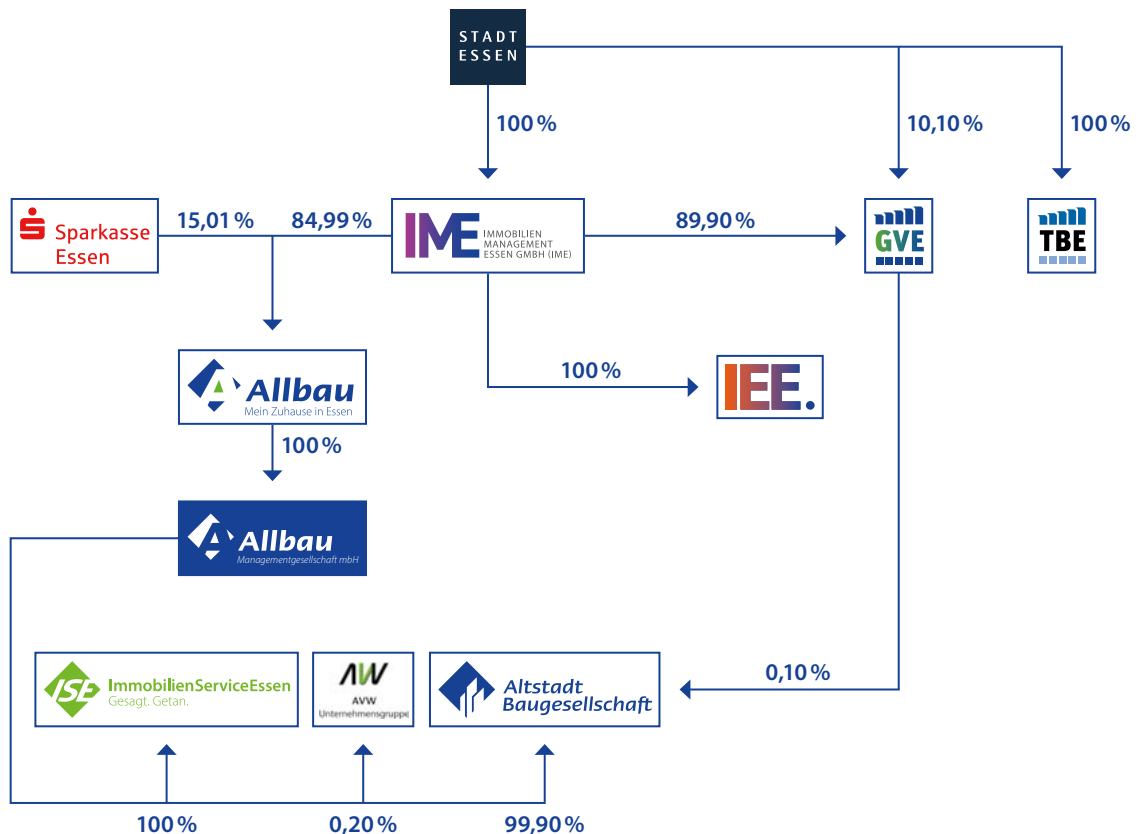
<b>48–49</b>	<b>1. GRUNDLAGEN</b>
<b>50–62</b>	<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen</li><li>2.2 Geschäftsverlauf</li><li>2.3 Geschäftsergebnis</li><li>2.4 Kennzahlen zur Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</li><li>2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</li></ul>
<b>63–68</b>	<b>3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>3.1 Prognosebericht</li><li>3.2 Risikomanagement</li><li>3.3 Markt- und strategische Risiken</li><li>3.4 Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und Finanzrisiken</li><li>3.5 Zinsen/Zinsprognosen</li><li>3.6 Chancen der zukünftigen Entwicklung</li><li>3.7 Risiken für die zukünftige Geschäftsentwicklung</li><li>3.8 Finanzinstrumente</li></ul>
<b>69</b>	<b>4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH</b>
<b>70</b>	<b>5. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN*</b>
<b>71</b>	<b>6. ESSENER KODEX FÜR GUTE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG</b>
<b>72–75</b>	<b>7. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>

## 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 Bauträgergeschäft durch Errichtung und Veräußerung von Eigentumshäusern und -wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten. Die Errichtung von Kindertagesstätten und andere, für soziale Zwecke vorgesehene Immobilien, sowie die Immobilienbetreuung und Projektentwicklung für Dritte runden das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft ab. Die Gesellschaftsanteile der Allbau GmbH befinden sich per 31.12.2023 zu 84,99 % im Besitz der Immobilien Management Essen GmbH (IME). Den restlichen Gesellschafteranteil hält die Sparkasse Essen (15,01 %).

Das Gesamtorganigramm der IME stellt sich zum 31.12.2023 wie folgt dar:

### Organisations- und Gesellschafterstruktur IME-Konzern



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

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

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 beschlossen, die Immobilienaktivitäten der Stadt Essen durch die Etablierung einer 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-Center von der Holding übernommen und die dort erbrachten Leistungen über sachgerechte Geschäftsbesorgungsentgelte an die Beteiligungsgesellschaften abgerechnet. In die IME, an der die Stadt Essen 100% der Gesellschaftsanteile hält, sind der städtische Anteil der Allbau GmbH (84,43%) und Mehrheitsanteile an der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH (im Folgenden: GVE) in Höhe von 89,90% im Rahmen einer Sacheinlage eingelegt worden. Inzwischen wurde der Anteil der IME an der Allbau GmbH auf 84,99% aufgestockt.

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

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



## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

#### **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen<sup>1</sup>**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %.

#### **Markt für Mietwohnungen<sup>2</sup>**

Die Angebotsmieten und -preise am Essener Wohnungsmarkt zeigen sich bislang relativ unbeeinträchtigt von den veränderten Rahmenbedingungen und den gestiegenen Finanzierungskonditionen. Gerade die Eigentumswohnungen wurden 2022 im Mittel mit deutlichen Preisaufschlägen am Markt angeboten.

Diese Entwicklung ist kein Zufall, denn Essen kann als Oberzentrum im Ruhrgebiet in Sachen Kultur und Wirtschaftskraft überzeugen. Mit renommierten Kunstsammlungen, verschiedenen Museen und Kulturveranstaltungen kann Essen seinen Einwohner:innen einiges bieten. Nicht umsonst trug die Stadt bereits den Titel „Kulturhauptstadt Europas“.

Das spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider: Wer einmal nach Essen gezogen ist, zieht so schnell nicht wieder weg. In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl nahezu konstant geblieben.

Demgegenüber steht eine verhältnismäßig starke Bauentwicklung: 2021 konnten immerhin fast 1.200 Wohneinheiten fertiggestellt werden – ein Wert oberhalb des Durchschnitts der letzten Jahre. So verwundert es nicht, dass der Wohnungsmarkt in Essen weniger angespannt ist als in den bedeutenden A-Städten. Die Leerstandsquote entspricht mit 3 % in etwa der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve.

Auch wirtschaftlich ist die Stadt mittlerweile wieder stark aufgestellt und hat die Transformation von der Montanindustrie hin zu einem Medien- und Dienstleistungszentrum erfolgreich beschritten. Sie behauptet sich mittlerweile erfolgreich in Hightech-Bereichen wie Energie und Medizin.

Die Stadt ist ebenfalls Sitz von sieben DAX-Unternehmen aus den Branchen Energieversorgung, Chemieindustrie sowie Bau- und Stahlindustrie. Dies spiegelt sich in einer starken wirtschaftlichen Wachstumsrate wider. So gehört Essen in den letzten Jahren zu den Städten in Deutschland mit dem stärksten wirtschaftlichen Wachstum.

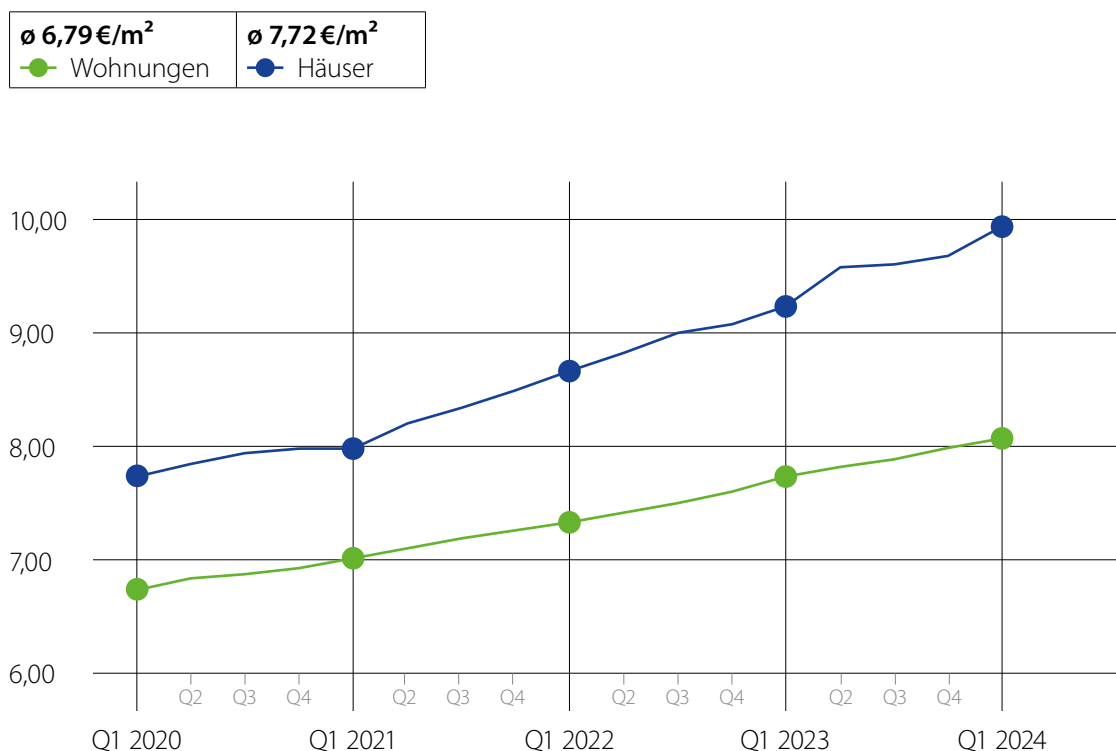
Die Marktdynamik am Wohnungsmarkt passt zu der aufstrebenden Metropole. Im Jahresverlauf 2022 stiegen die ETW-Preise sehr dynamisch im Bestand um rund +11 % (2.360 EUR/m<sup>2</sup>) und im Neubau sogar um rund +20 % (5.280 EUR/m<sup>2</sup>). Eine mögliche Erklärung für diese sehr starken Preisaufschläge dürfte das noch insgesamt vergleichsweise niedrige Preisniveau am Essener Eigentumswohnungsmarkt sein. Noch ist Essen, zusammen mit den Städten Bochum, Duisburg und Dortmund im Ruhrgebiet der günstigste Wohnungsmarkt unter den A- und B-Städten.

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html)

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

Ein zweiter Grund dürften die deutlich gestiegenen Gestehungskosten sein, die nach Angaben des Statistischen Bundesamts sehr deutlich um rund 17 % angezogen haben. Damit der Bau von Neubauwohnungen noch rentabel bleibt, mussten auch die Preise für Neubauwohnungen deutlich angehoben werden. Die zumindest für das Ruhrgebiet relativ hohe Kaufkraft sorgte jedoch bislang für eine ebenso starke Nachfrage nach den teuer gewordenen Neubauwohnungen.

Die Entwicklung der Mietpreise in Essen bis zum 4. Quartal 2023 stellt sich wie folgt dar:<sup>3</sup>



**Eigentumswohnungen:** Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in Essen ist seit Q1 2020 um 26,2% gestiegen. Kostete der Quadratmeter in Q1 2020 noch durchschnittlich 1.962 EUR/m<sup>2</sup>, sind es heute 2.475 EUR/m<sup>2</sup>.

**Häuser:** Der Quadratmeterpreis für ein Haus in Essen ist seit Q1 2020 um 28,6% gestiegen. Kostete der Quadratmeter in Q1 2020 noch durchschnittlich 2.793 EUR/m<sup>2</sup>, sind es heute 3.593 EUR/m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in Essen liegt aktuell bei 2.475 EUR. Für Häuser müssen Kaufinteressierte im Durchschnitt 3.593 EUR/m<sup>2</sup> zahlen.

<sup>3</sup> [https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/nordrhein-westfalen/essen?marketingFocus=APARTMENT\\_RENT&cmp\\_id=10-04309&cmp\\_name=residential\\_atlas&cmp\\_position=residential\\_resultlist&cmp\\_create=top\\_right\\_info\\_box\\_textlink\\_APARTMENT\\_RENT#/;](https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/nordrhein-westfalen/essen?marketingFocus=APARTMENT_RENT&cmp_id=10-04309&cmp_name=residential_atlas&cmp_position=residential_resultlist&cmp_create=top_right_info_box_textlink_APARTMENT_RENT#/)

### **Der Büromarkt in Essen<sup>4</sup>**

Der Essener Büromarkt blickt zum Ende des Jahres mit insgesamt 113.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz auf ein Ergebnis zurück, das rund 5 % unter dem langjährigen Durchschnitt notiert. Der Büromarkt verzeichnet rund 15 % weniger Flächenumsatz als im Jahr 2022. Während die Dynamik im ersten Halbjahr durch ein starkes 2. Quartal mit drei großen Vermietungen geprägt wurde, blieben große Vertragsabschlüsse im 2. Halbjahr weitestgehend aus. Treiber des Flächenumsatzes waren hierbei Abschlüsse mit einer Fläche zwischen 5.001 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>, die auf fast 28 % Marktanteil kommen.

Aufgrund der Anmietungstätigkeit ist der Leerstand im Laufe des Jahres 2023 um gut 17 % auf einen Wert von 190.000 m<sup>2</sup> gesunken. Es wurden vor allem Flächen mit einem normalen Ausstattungsstandard freigezogen, sodass bei den modernen Flächen keine Angebotsausweitung stattgefunden hat. Ganz im Gegenteil: Ihr Volumen ist auf 2.000 m<sup>2</sup> gesunken. Die Leerstandsquote notiert Ende Dezember bei 6,9 % im Vergleich zu 7,3 % Ende 2022.

Projektentwickler prüfen auf dem Essener Büromarkt potenzielle Projekte im Hinblick auf die Nachfrage sehr genau. Es deutet aber vieles daraufhin, dass die Akteure etwas mutiger reagieren. In der Konsequenz sind die Flächen im Bau im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um gut 81 % angestiegen. Die geringe Bauaktivität spiegelt sich ebenfalls im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (63.000 m<sup>2</sup>) wider, der mit aktuell 8.000 m<sup>2</sup> im Bau geringfügig verfehlt wird. Das Volumen der projektierten Flächen beläuft sich allerdings auf 58.000 m<sup>2</sup>, was das Vertrauen in die langfristigen Perspektiven des Wirtschaftsstandorts Essen unterstreicht.

Der Essener Markt blickt in Bezug auf die Spitzenmiete auf ein positives Jahr 2023 zurück, in dem ein nahezu kontinuierlicher Anstieg verzeichnet werden konnte und zum Jahresende im Citykern erstmals 18,00 EUR/m<sup>2</sup> notiert werden. Treiber des Anstiegs ist die hohe Nachfrage nach modernen Flächen, die auf ein nur sehr begrenztes Angebot treffen. Ein weiteres Indiz für die hohe Attraktivität des Essener Büromarkts und der hohen Nachfrage im modernen Segment ist der Anstieg der Durchschnittsmiete, die im Vorjahresvergleich um fast 1 % auf nun 12,56 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen ist.

### **Preisindizes für die Bauwirtschaft<sup>5</sup>**

Hohe Baukosten haben neben anderen Faktoren in den letzten Monaten zu einem Rückgang von Bauvorhaben geführt. Im Jahr 2023 waren die meisten Baumaterialien nach wie vor teurer als 2021, dem Jahr vor der Energiekrise – trotz Preisrückgängen bei den Baustoffen wie Holz oder Stahl. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, gab es im Jahr 2023 zudem durchweg bei allen mineralischen Baustoffen Preissteigerungen: Zement (+32,3 %), Kalk und gebrannter Gips (+31,4 %), Frischbeton (+24,9 %), Dachziegel aus keramischen Stoffen (+24,2 %) und Bausand (+21,9 %) verteuerten sich gegenüber dem Jahr 2022 deutlich. Moderater fiel dagegen die Preissteigerung bei Baubedarfsartikeln aus Kunststoff aus: Sanitärausstattungen wie Badewannen oder Waschbecken verteuerten sich um 7,5 % und Fenster- oder Türverkleidungen um 4,2 % gegenüber dem Jahr 2022. Zum Vergleich: Die Erzeugerpreise gewerblicher Produkte stiegen ohne Berücksichtigung der Energiepreise in 2023 um 3,7 % im Vergleich zu 2022, insgesamt legten sie im gleichen Zeitraum hingegen nur um 0,2 % zu.

<sup>4</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buromarkt/essen-at-a-glance>

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_N006\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html)



## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

### Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2023 befanden sich 17.370 Wohnungen, 146 gewerbliche Mieteinheiten sowie 4.758 Garagen/Einstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die gesamte Wohnfläche betrug 1.115.180 m<sup>2</sup> und die Gewerbeflächen 81.976 m<sup>2</sup>.

Die Fluktuation (Wohnungen) lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 7,62 %. Die monatliche Sollnettokaltmiete für Mietwohnungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug 6,50 EUR per Jahresultimo.

### Bestandserhaltung/ Modernisierung

Die Allbau GmbH hat auch in 2023 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.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt 30.551 EUR in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft geflossen:

Instandhaltung: 19.011 TEUR

Modernisierung: 11.540 TEUR

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres in Höhe von 18.541 TEUR wurden um 470 TEUR überschritten. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen nicht konkret planbare Versicherungsschäden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Großmodernisierungsprojekt „Küppers Garten“ abgeschlossen. Das Projekt umfasste 12 Wohneinheiten und eine Wohnfläche von 1.040 m<sup>2</sup>, die energetisch modernisiert wurden. Die Investitionssumme im Geschäftsjahr lag bei 0,9 Mio. EUR. Ebenfalls wurde im Geschäftsjahr ein Großmodernisierungsprojekt für die Objekte „Reuenberg 75 – 77“ fertiggestellt. Es handelt sich um energetische Modernisierung von 15 Wohneinheiten und 910 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Investitionssumme in 2023 betrug 0,6 Mio. EUR. Ebenfalls fertiggestellt wurde die Großmodernisierungsmaßnahme „Reuenberg 60 – 66 / Hugo-Knippen-Straße 12 – 22“. In diesem Rahmen wurden 51 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 2.750 m<sup>2</sup> mit einer Investitionssumme von 3,3 Mio. EUR umgesetzt.

Im Geschäftsjahr wurde mit den Modernisierungsarbeiten „Am Bonnenberg“ begonnen. Diese betreffen 19 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> und eine Investitionssumme von 0,7 Mio. €.

Des Weiteren wurde mit dem Projekt zur energetischen Sanierung des Objekts „Milendonkweg 102“ begonnen. Dieses umfasst 6 Wohneinheiten auf 520 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Investitionsvolumen von 0,8 Mio. €. Zudem wurde mit der Großmodernisierung der Liegenschaft „Dahlmannstraße 1“ begonnen. Hier werden 16 Wohneinheiten mit 1.520 m<sup>2</sup> Wohnfläche energetisch modernisiert. Das Investitionsvolumen beträgt hierbei 1,8 Mio. EUR.

In 2024 sind Großmodernisierungsprojekte in drei Quartieren mit insgesamt 328 Wohneinheiten mit einer Investitionssumme von 25,7 Mio. € geplant.

### **Bauträgermaßnahmen**

Bereits in 2022 wurde mit der Errichtung von 17 Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgerprojekts „Marienberg“ begonnen. Diese sind seit dem Geschäftsjahr 2023 im Vertrieb, vier Wohneinheiten wurden bereits reserviert. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2024 geplant.

### **Neubau**

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

Das bereits im Januar 2022 begonnene Neubauprojekt „Dilldorfer Allee 2 – 8“ wurde im Geschäftsjahr teilweise fertiggestellt. So wurde beispielsweise die sich in dem Objekt befindliche KiTa bereits an den Träger übergeben. Die Übergabe der 16 öffentlich geförderten Mieteinheiten auf einer Wohnfläche von 1.280 m<sup>2</sup>, sind für das 1. Quartal 2024 geplant. Die Investitionssumme beträgt 7,9 Mio. EUR. Des Weiteren wurde im Oktober 2022 mit dem Neubau der Objekte „Kraienbruch 45a – d“ begonnen. Das Projekt umfasst 28 öffentlich geförderte Mieteinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 2.100 m<sup>2</sup> und eine Tiefgarage und einer Investitionssumme von 9,3 Mio. EUR.

Das Investitionsvolumen für alle Neubaumaßnahmen belief sich im Geschäftsjahr 2023 insgesamt auf 7.322 TEUR.

Für 2024 ist der Beginn des Neubauprojekts Neustr. mit 28 Miet-Einfamilienhäusern geplant. Das Investitionsvolumen beträgt 11 Mio. EUR. Darüber hinaus wird mit dem Projekt Hanielstraße begonnen, bei dem 20 öffentlich geförderte Miet-Wohneinheiten für 6,7 Mio. EUR entstehen.

### **Verkäufe**

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Bauträgereigenschaft keine Objekte fertiggestellt oder veräußert. Für das Projekt „Marienberg“ wurden allerdings bereits vier Einheiten reserviert.

### **Beteiligungen**

Die AMG ist eine 100%ige Tochter der Allbau GmbH. Die AMG weist zum 31.12.2023 eine Bilanzsumme von 176.687 TEUR sowie ein Eigenkapital von 53.342 TEUR aus. Der Jahresfehlbetrag von 1.308 TEUR wurde auf Basis eines Ergebnisabführungsvertrags vollständig von der Allbau GmbH ausgeglichen.



## 2.3 GESCHÄFTSERGEBNIS

### Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	127.006	126.751	255
Bestandsveränderungen	3.335	2.264	1.072
<b>Gesamtleistung</b>	<b>130.342</b>	<b>129.015</b>	<b>1.327</b>
Aktivierete Eigenleistungen	2	0	2
Sonstige betriebliche Erträge	2.063	2.190	– 128
<b>Betriebsleistung</b>	<b>132.407</b>	<b>131.205</b>	<b>1.202</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	– 59.522	– 57.798	– 1.723
Personalaufwand	– 2	– 1	– 2
Abschreibungen	– 18.350	– 18.258	– 92
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 17.777	– 18.220	443
Zinsaufwendungen	– 8.758	– 9.357	599
Gewinnunabhängige Steuern	– 3.411	– 3.427	16
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>– 107.821</b>	<b>– 107.061</b>	<b>– 759</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>24.586</b>	<b>24.143</b>	<b>442</b>
Finanzergebnis inkl. Ergebnisübernahme AMG	– 200	– 1.539	1.339
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>24.386</b>	<b>22.604</b>	<b>1.782</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	117	– 475	592
<b>Ergebnis vor Ergebnisverwendung</b>	<b>24.503</b>	<b>22.129</b>	<b>2.374</b>
Ausgleichszahlung Minderheitsgesellschafter	– 2.436	– 2.552	116
Ergebnisabführung	– 16.900	– 16.869	– 31
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	– 5.167	– 2.707	– 2.460
<b>Jahresergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis vor Ergebnisverwendung von 24.503 TEUR (Vorjahr: 22.129 TEUR) ab. Der Betriebsleistung von 132.407 TEUR (Vorjahr: 131.205 TEUR) stehen Aufwendungen für die Betriebsleistung von 107.821 TEUR (Vorjahr: 107.062 TEUR) gegenüber. Nachstehend werden die wesentlichen Ursachen für die Ergebnisentwicklung erläutert:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind in 2023 mit 126.953 TEUR gegenüber dem Vorjahr mit 119.551 TEUR um 7.402 gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus im Geschäftsjahr abgerechneten Heiz-/und Betriebskosten, die im Vergleich zum Vorjahr um 4.547 angestiegen sind. Hinzu kommt ein Anstieg der Mieterträge um 2.230 TEUR. Im Bereich der Bauträgertätigkeit sind in 2023 Umsatzerlöse in Höhe von 3 TEUR realisiert worden (Vorjahr: 7.158 TEUR). Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen liegen bei 49 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR).





Die Bestandsveränderungen in Höhe von 3.335 TEUR (Vorjahr: 2.264 TEUR) ergeben sich aus den Veränderungen aus abgerechneten Betriebskosten (666 TEUR) sowie aus Veränderungen aus dem Bauträgergeschäft (2.670 TEUR).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (56.613 TEUR, Vorjahr: 53.260 TEUR) und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (2.844 TEUR, Vorjahr: 4.497 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten überwiegend die Entgelte für die Geschäftsbesorgung durch AMG und IME in Höhe von insgesamt 16.445 TEUR (Vorjahr: 16.640 TEUR).

Das Finanzergebnis stellt sich 2023 mit einem Betrag von –200 TEUR (Vorjahr: –1.539 TEUR) dar. Den Erträgen aus Ausleihungen (Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an AMG) von 580 TEUR (Vorjahr: 145 TEUR) und Zinserträgen aus dem CashPool von 563 TEUR (Vorjahr: 83 TEUR) stehen im Wesentlichen Aufwendungen aus der Verlustübernahme –1.308 TEUR (Vorjahr: –1.418 TEUR) gegenüber.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung an die IME von rund 16.900 TEUR und vor Einstellung in die Gewinnrücklage von 5.167 TEUR und vor Ausgleichszahlungen an die Minderheitengeschafter von 2.436 TEUR um 2.374 TEUR auf rund 24.503 TEUR gestiegen. Die Ergebnissteigerung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Sollmieten in Höhe von 2.230 TEUR.

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

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

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Ist 2023</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Abweichung</b>
Umsatzerlöse	127.006	134.880	– 7.874
Bestandsveränderungen	3.335	– 584	3.920
Aktivierete Eigenleistungen	2	0	2
Sonstige betriebliche Erträge	2.063	4.734	– 2.671
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	563	30	533
Erträge aus Beteiligungen	0	– 2.469	2.469
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen der FAV	580	75	505
<b>Erträge</b>	<b>133.550</b>	<b>136.665</b>	<b>– 3.115</b>
Materialaufwand	– 59.522	– 63.416	3.894
Personalaufwand	– 2	0	– 2
Abschreibungen	– 18.350	– 19.962	1.612
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 17.777	– 20.858	3.080
Aufwendungen aus Verlustübernahme	– 1.308	0	– 1.308
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	– 8.793	– 8.633	– 161
Steuern vom Einkommen und Ertrag	117	– 472	589
Sonstige Steuern	– 3.411	– 3.519	108
<b>Aufwendungen</b>	<b>– 109.046</b>	<b>– 116.859</b>	<b>7.812</b>
<b>Jahresergebnis vor Gewinnverwendung</b>	<b>24.503</b>	<b>19.806</b>	<b>4.697</b>



Nachstehend werden die wesentlichen Plan/Ist-Abweichungen erläutert:

Gegenüber dem geplanten Jahresergebnis in Höhe von 19.806 TEUR haben sich Abweichungen im Umfang von 4.697 TEUR ergeben. Die positive Abweichung zum geplanten Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus geringeren Abschreibungen durch nicht vollständig verbrauchte Investitionsbudgets in den letzten beiden Geschäftsjahren, Verschiebung von geplanten Klimaschutzaufwendungen auf Folgejahre sowie geringeren Erlösschmälerungen aufgrund eines geringeren Leerstandniveaus.

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

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Immobilien- bewirtschaftung</b>	<b>Immobilien- handel</b>	<b>Gesamt</b>
Direkte Erträge	130.827	2.673	133.500
Direkte Aufwendungen	– 95.685	– 2.844	– 98.529
Direktes Ergebnis	35.142	– 171	34.971
Overhead	– 11.040	– 557	– 11.597
<b>Jahresergebnis</b>	<b>24.102</b>	<b>– 728</b>	<b>23.375</b>

### Vermögens- und Finanzlage

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

	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>		<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	5	0,0	– 4
Sachanlagevermögen	557.299	76,2	547.980	78,5	9.319
Finanzanlagevermögen	93.331	12,8	78.331	11,2	15.000
<b>Anlagevermögen</b>	<b>650.632</b>	<b>89,0</b>	<b>626.317</b>	<b>89,7</b>	<b>24.315</b>
Umlaufvermögen / RAP	64.557	8,8	52.563	7,5	11.993
Liquide Mittel	15.713	2,1	19.306	2,8	– 3.593
<b>Bilanzsumme</b>	<b>730.901</b>	<b>100,0</b>	<b>698.186</b>	<b>100,00</b>	<b>32.716</b>
<b>Eigenkapital (langfristig)</b>	<b>200.566</b>	<b>27,4</b>	<b>171.867</b>	<b>24,6</b>	<b>28.699</b>
Rückstellungen	1.819	0,2	1.562	0,2	257
Verbindlichkeiten	512.767	70,2	513.565	73,6	– 798
RAP	15.750	2,2	11.192	1,6	4.557
<b>Fremdkapital</b>	<b>530.335</b>	<b>72,6</b>	<b>526.319</b>	<b>75,4</b>	<b>4.016</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>730.901</b>	<b>100,0</b>	<b>698.186</b>	<b>100,0</b>	<b>32.716</b>



Insgesamt steigt die Bilanzsumme im Vorjahresvergleich um 32.716 T€ auf 730.901 T€ (Vorjahr: 698.186 T€). Die Vermögensstruktur der Aktiva setzt sich zu 89,02 % (Vorjahr: 89,71 %) aus dem Anlagevermögen und zu 8,83 % (Vorjahr: 7,53 %) aus dem Umlaufvermögen zusammen.

Das Finanzanlagevermögen ist von 78.331 T€ um 15.000 T€ auf 93.331 T€ gestiegen, da in Höhe von 15.000 T€ 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 16.900 T€ und der Ausgleichzahlung an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von 2.436 T€ um 28.699 T€. Der Betrag wurde in die sonstigen Gewinnrücklagen eingestellt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammenfassung der Liquiditätsentwicklung:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	53.004	54.669	– 1.665
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	– 37.852	– 42.874	5.022
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	– 10.891	– 18.527	7.636
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.261	– 6.732	10.993
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.363	22.096	– 6.732
<b>Finanzmittelfonds am Jahresende</b>	<b>19.624</b>	<b>15.363</b>	<b>4.261</b>
davon flüssige Mittel	6.234	8.555	– 2.321
davon Cash-Pooling mit der Stadt Essen	13.390	6.808	6.582

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr gesunken. Die Summe der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva ist im Vergleich zum Vorjahr um 6,1 Mio. € gesunken, während die Summe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind, um etwa 2,9 Mio. € zugenommen haben.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit fiel gegenüber dem Vorjahr um 5,0 Mio. € höher aus. Investitionen in das Sachanlagevermögen von 22,0 Mio. € Auszahlungen für gewährte Darlehen an die AMG von 15,0 Mio. € standen lediglich 0,6 Mio. € an erhaltenen Zinsen entgegen.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7,6 Mio. € verringert. Die planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen betrugen 52,2 Mio. €. Demgegenüber standen Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 45,8 Mio. €. Die Zinsauszahlungen haben sich in 2023 mit 8,4 Mio. € niedergeschlagen. Die Auszahlung für die Gewinnabführung an den Gesellschafter IME betrug 18,2 Mio. €. In 2023 erfolgte im Rahmen der Bildung neuer Geschäftsanteile und der Zahlung eines Aufgelds durch die Gesellschafter eine Kapitalerhöhung in Höhe von insgesamt 23,5 Mio. €.

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

Anlagevermögen	Anschaffungs-Herstellungskosten					Stand am 01.01.2023 EUR
	Stand am 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.431,00	0,00	0,00	0,00	12.431,00	– 7.252,00
	<b>12.431,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.431,00</b>	<b>– 7.252,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.015.793.188,94	16.833.702,02	0,00	7.245.783,59	1.039.872.674,55	– 490.998.099,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.098.771,81	1.392.226,20	0,00	1.566.297,13	10.057.295,14	– 900.527,19
3. Grundstücke ohne Bauten	2.193.282,46	180.944,79	0,00	2.247.902,15	4.622.129,40	– 202.163,32
4. Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	7.484,87	0,00	0,00	0,00	7.484,87	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	821.113,94	41.572,61	0,00	0,00	862.686,55	– 16.421,94
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.585,28	0,00	0,00	0,00	5.585,28	– 5.585,28
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	811.892,30	101.169,65	0,00	0,00	913.061,95	– 715.989,21
8. Anlagen im Bau	8.886.204,31	4.600.487,04	0,00	– 6.133.879,80	7.352.811,55	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	271.764,25	633.020,34	– 6.188,00	0,00	898.596,59	0,00
10. Geleistete Anzahlungen	4.929.886,37	3.888.283,50	0,00	– 4.926.103,07	3.892.066,80	0,00
	<b>1.040.819.174,53</b>	<b>27.671.406,15</b>	<b>– 6.188,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.068.484.392,68</b>	<b>– 492.838.786,84</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.331.256,62	0,00	0,00	0,00	53.331.256,62	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	25.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	40.000.000,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00
	<b>78.331.308,62</b>	<b>15.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>93.331.308,62</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.119.162.914,15</b>	<b>42.671.406,15</b>	<b>– 6.188,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.161.828.132,30</b>	<b>– 492.846.038,84</b>

kumulierte Abschreibungen				Auf-/Abzinsungen		Buchwert am	Buchwert am
Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand am 31.12.2023	Aufzinsung 2023	Abzinsung 2023	31.12.2023	31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
– 4.143,00	0,00	0,00	– 11.395,00	0,00	0,00	1.036,00	5.179,00
<b>– 4.143,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>– 11.395,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.036,00</b>	<b>5.179,00</b>
– 18.116.750,92	0,00	0,00	– 509.114.850,82	0,00	0,00	530.757.823,73	524.795.089,04
– 196.008,03	0,00	0,00	– 1.096.535,22	0,00	0,00	8.960.759,92	6.198.244,62
0,00	0,00	0,00	– 202.163,32	0,00	0,00	4.419.966,08	1.991.119,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.484,87	7.484,87 7.484,87
– 17.253,61	0,00	0,00	– 33.675,55	0,00	0,00	829.011,00	804.692,00
0,00	0,00	0,00	– 5.585,28	0,00	0,00	0,00	0,00
– 16.128,65	0,00	0,00	– 732.117,86	0,00	0,00	180.944,09	95.903,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.352.811,55	8.886.204,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	898.596,59	271.764,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.892.066,80	4.929.886,37
<b>– 18.346.141,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>– 511.184.928,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>557.299.464,63</b>	<b>547.980.387,69</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.331.256,62	53.331.256,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000.000,00	25.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>93.331.308,62</b>	<b>78.331.308,62</b>
<b>– 18.350.284,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>– 511.196.323,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>650.631.809,25</b>	<b>626.316.875,31</b>



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

Die wesentlichen Kennzahlen der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

		2023	2022	Veränderung
EK-Quote (nach Ergebnisabführung)	%	27,4	24,6	2,8
FK-Quote	%	72,6	75,4	-2,8
EK-Rentabilität (vor Ertragssteuern)	%	11,7	12,2	-0,6
Umsatzrendite (EBIT/Umsatzerlöse)	%	25,2	25,4	-0,1
Durchschnittliche monatl. Sollnettokaltniete	€/m <sup>2</sup>	6,48	6,34	0,14
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	16,74	15,50	1,24
FFO (inkl. fiktiver EE-Steuern, ohne Verkäufe)* <sup>1</sup>	TEUR	42.001	41.193	807
EBIT	TEUR	32.036	32.083	-46
EBITDA	TEUR	50.386	50.341	46
Bilanzsumme	TEUR	730.901	698.186	32.716
Jahresergebnis	TEUR	24.503	22.129	2.374
Interest Coverage Ratio (ICR)* <sup>2</sup>	x-fach	6,59	5,31	1,28
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* <sup>3</sup>	x-fach	2,40	2,14	0,26
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	27.671	26.934	738

\*1 = EBIT – Zinsergebnis + Steuern EE – Immobilienverkäufe

\*2 = EBITDA/Zinsergebnis

\*3 = (EBITDA + Steuern EE)/Kapitaldienst

Wesentlicher finanzieller Leistungsindikator zur Steuerung der Gesellschaft ist das Jahresergebnis.

## 2.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren betrachtet die Gesellschaft folgende Kennzahlen:

		2023	2022	Veränderung
Leerstandsquote Wohneinheiten Stichtag	%	0,8	1,1	-0,3
davon marktbedingt	%	0,8	1,1	-0,3
Leerstandsquote Gewerbeeinheiten Stichtag	%	6,2	2,8	3,4
Erlösschmälerungsquote Wohnen und Gewerbe	%	2,0	2,5	-0,5
Fluktuation Wohnen	%	7,6	8,4	-0,7

### 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

#### 3.1 PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2024 ist ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschaft in Höhe von 17.532 T€ geplant. Das Ergebnis aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung wird auf gleich hohem Niveau auch für 2024 erwartet. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2024 wird mit 17.414 Einheiten geplant. Das geplante Finanzergebnis 2024 ist voraussichtlich negativ.

Die Jahresplanung für 2024 sieht Investitionen in Höhe von 44.505 T€ vor, davon 26.435 T€ für Modernisierungen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen 2024 betragen voraussichtlich 20.000 T€.

Für das Geschäftsjahr 2024 ist eine Gewinnabführung von rund 14.620 T€ geplant. Die finanziellen Leistungsindikatoren werden in 2024 grundsätzlich auf dem Niveau von 2023 erwartet.

#### 3.2 RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

#### 3.3 MARKT- UND STRATEGISCHE RISIKEN

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

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

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

### 3.4. RECHTLICHE, GESELLSCHAFTSRECHTLICHE UND FINANZRISIKEN

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

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

Das Bundeskabinett hat den vom Bundesminister für Wirtschaft und Energie und vom Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat vorgelegten Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 08.08.2020 erlassen. Das Gesetz ist am 01.11.2020 in Kraft getreten. Eine erneute Verschärfung der Anforderungen, insbesondere den Gebäudebestand und die Nutzung fossiler Brennstoffe betreffend, ist zum 01.01.2024 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. Die im GEG 2024 beschriebenen Maßnahmen, stellen die ordnungsrechtliche Grundlage zur Erreichung der im Bundesklimaschutzgesetz festgesetzten CO<sub>2</sub>-Einsparziele im Gebäudesektor dar. Die Neustrukturierung sieht vor, dass im Jahr 2045 keine fossil betriebenen Heizungsanlagen mehr in Betrieb sind. Das GEG 2024 gilt auch für Wärmenetzbetreiber.

#### **Wesentliche Folgerungen für den Allbau:**

- Der Allbau muss bis 2045 bei ca. 1.880 Gebäude (ca. 11.877 WE) seine Gasheizungen umstellen
- Die Iqony Fernwärme muss sicherstellen, dass ca. 360 mit Fernwärme versorgte Gebäude (ca. 2.728 WE) bis 2045 mit regenerativer Energie versorgt werden.
- Die Energiewirtschaft muss sicherstellen, dass ca. 400 mit Direktstrom beheizte Gebäude (ca. 2.250 WE) bis 2045 mit regenerativer Energie versorgt werden.
- Unmittelbare Steigerung der Modernisierungsquote von derzeit ca. 350 WE/a auf ca. 585 WE/a.
- Erhebliche finanz- und kapazitätstechnischer Mehraufwand → hohes wirtschaftliches Risiko (mittel- bis langfristig)

Die weitere Klimaschutzgesetzgebung führt zu einer in Stufen verteilten Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Immisionen. Mit Wirkung zum 01.01.2023 ist das sogenannte Stufenmodell als Bestandteil des CO<sub>2</sub>KostAufG anzuwenden mit dem je nach energetischer Qualität des Gebäudes die Kosten aus der CO<sub>2</sub>-Besteuerung auf Vermieter/Mieter aufgeteilt wird. Es verbleiben Kostenrisiken, denen die Gesellschaft mit einer Ausdehnung der energetischen Modernisierungsprogramme begegnen wird.

Seit dem 1. Januar 2021 erfolgt die Umsetzung der im Brennstoffemissionshandelsgesetz implementierten bundesweiten CO<sub>2</sub>-Bepreisung für die Verursachung von klimaschädlichem Treibhausgas. Dies gilt auch für die Wohnungswirtschaft. Dabei soll ab dem Jahr 2026 nach Vorstellung des Gesetzgebers die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Bepreisung werden grundsätzlich auf die Endenergiepreise aufgeschlagen. Das be-



deutet, dass aktuell der Mieter die zusätzlich anfallenden Kosten in vollem Umfang zu tragen hat. Anhand des bereits o. a. Stufenmodells erfolgt die Aufteilung der Kosten aus der CO<sub>2</sub>-Besteuerung auf Vermieter/Mieter wobei der Anteil, den der Vermieter zu tragen hat in 10 Stufen von 0 % auf bis zu 95 % bei energetisch ineffizienten Gebäude ansteigt. Die CO<sub>2</sub>-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 Mieter umgelegt werden. Die Preisaufschläge werden für den Verbraucher 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 betriebsintern das Projekt „IME-Klimaschutzpfad 2030/2045“ aufgesetzt, um die Gesamtfolgen aus der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung zu erheben, zu bewerten, Handlungsfelder zu bestimmen und einen Zeit- und Maßnahmenplan aufzustellen.

Die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) der EU-Kommission soll zukünftig Leitplanken für Anforderungen an den energetischen Standard der Gebäude innerhalb der EU-Mitgliedsstaaten setzen. Nach der Kompromissfindung im Rahmen des Trilog-Verfahrens (Vermittlung der EU-Kommission zwischen Vorschlägen des europäischen Rates einerseits und des Europaparlaments andererseits) liegt zum März 2024 eine beschlossene Fassung vor. Diese wird aktuell zur Veröffentlichung vorbereitet und muss anschließend von den einzelnen Mitgliedstaaten noch in nationales Recht überführt werden.

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





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

Der Bundesrat hat am 08.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 zu zahlen sein. Bundestag und Bundesrat haben insgesamt 3 Gesetze verabschiedet, die der Umsetzung einer Grundsteuerreform 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.

### 3.5 ZINSEN/ZINSPROGNOSEN

Die Allbau GmbH als wesentliche Tochtergesellschaft der IME ist überwiegend fremdfinanziert mit dem Effekt nachhaltiger Zinsaufwendungen von aktuell 9 Mio. € 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. Bei der aktuellen Entwicklung des Zinsniveaus besteht daher das grundsätzliche Risiko einer deutlich erhöhten Besteuerung der Unternehmensgewinne. Mittelfristig ist dieses Risiko über die Fortschreibung eines EBITDA-Vortrages abgedeckt, der wie ein Verlustvortrag auf die abzugsfähigen Zinsaufwendungen wirkt. Dieser EBITDA-Vortrag wird vorbehaltlich der zu erstellenden Steuererklärung auch in 2023 ansteigen. Das allgemeine Zinssteigerungsrisiko wird in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Hier geht die Gesellschaft durch langfristige Laufzeiten des bestehenden Fremdkapitals zunächst von moderat steigenden Zinsaufwendungen aus, allerdings ist es möglich, dass einzelne Investitionsprojekte sich zu dem aktuellen Zinsniveau nicht mehr rentabel dar-

stellen und somit zunächst nicht umsetzen lassen. Dieses Risiko hat daher kurzfristig nur moderate Ergebnisauswirkungen. Im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase wird hieraus allerdings eine deutliche Ergebnisverschlechterung resultieren und die Investitionstätigkeit der Gesellschaft stark einschränken. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko daher als relevant ein.

### 3.6 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Am 02.02.24 wurde mit etwas Verspätung der Bundeshaushalt für 2024 verabschiedet. Für den Wohnungsbau sowie Sanierung stehen folgende Mittel zur Verfügung:

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

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

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

Des Weiteren ist die öffentliche Wohnraumförderung durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die Zeit von 2023 bis 2027 mit 9 Mrd. EUR ausgestattet worden. Bereits im Jahr 2023 wurden 2,1 Mrd. EUR Fördermittel für den Bau und die Modernisierung von 11.854 Wohnungen bewilligt. Im Jahr 2024 stehen weitere 1,7 Mrd. Euro zur Verfügung, um dafür Sorge zu tragen, dass für die Menschen mit kleinem Geldbeutel Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die Förderkonditionen haben sich bei diesem Förderprogramm insbesondere im Bereich der Bewilligungsmieten und der Darlehensgrundpauschalen verbessert.

### 3.7 RISIKEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Liquiditätsabflüsse der nächsten Jahre durch die Ergebnisabführung an die Gesellschafterin IME stehen ggf. im Spannungsfeld zu politisch getragenen, weiteren Erwartungen an die Gesellschaft bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung in Essen. Sollte von der Gesellschaft aus wohnungspolitischen Gründen oder aus absehbaren gesetzlichen Vorschriften (z.B. Energie- und Umweltschutz) die Erhöhung der geplanten Investitionsvolumen gefordert werden, so würde dies zu einer Verschlechterung der Bilanzrelation führen und die grundlegenden Finanzierungsmöglichkeiten belasten bzw. erschweren. Die Entwicklung der Ertragslage wird beeinflusst durch eine steigende Fremdfinanzierung 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 deutliche Zinsentwicklung für langfristige Realfinanzierung wird auch wegen anstehender Prolongationen zu einer Verschlechterung der Ertragslage führen.



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 Marktanforderungen begegnet werden. Der Bauboom in Deutschland könnte durch den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus zwar gebremst werden, die nachhaltig hohen Preise für Material und die steigende Inflation führen allerdings zu einer weiteren Verteuerung von Bauleistungen. Der Widerspruch aus steigenden Baupreisen bei gebremsten Mieten birgt für die Gesellschaft ein grundsätzliches Risiko der nachhaltigen Refinanzierung des Ressourceneinsatzes aus Umsatzerlösen aus Vermietung.

Die Gesellschaft stuft diese Risiken als geringfügig ein.

---

### 3.8 FINANZINSTRUMENTE

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

Auf Basis der damaligen günstigen Kapitalmarktbedingungen hat die Gesellschaft 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 HypoVereinsbank 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. Das allgemeine Zinssteigerungsrisiko wird in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Hier geht die Gesellschaft durch langfristige Laufzeiten des bestehenden Fremdkapitals zunächst von moderat steigenden Zinsaufwendungen aus, allerdings ist es möglich, dass einzelne Investitionsprojekte sich zu dem aktuellen Zinsniveau nicht mehr rentabel darstellen und somit zunächst nicht umsetzen lassen. Dieses Risiko hat daher kurzfristig nur moderate Ergebnisauswirkungen. Im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase wird hieraus allerdings eine deutliche Ergebnisverschlechterung resultieren und die Investitionstätigkeit der Gesellschaft stark einschränken. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase als durchaus relevant ein.

## 4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH

Die verbundenen Gesellschaften des IME-Konzerns standen im Jahr 31.12.2022 in nachfolgender Tabelle aufgeführten Geschäftsbeziehungen zueinander:

<b>Allbau</b>	<b>Allbau GmbH</b>	<b>erbrachte Leistungen</b>	<b>bezogene Leistungen</b>	<b>bez. aktivierte Leistungen</b>
IME	Immobilien Management Essen GmbH	0,00	4.865.805,85	0,00
AMG	Allbau Managementgesellschaft mbH	607.606,39	14.370.906,72	1.371.577,71
ISE	ImmobilienService Essen GmbH	16.469,71	4.474.732,99	0,00
<b>Summe</b>		<b>624.076,10</b>	<b>23.711.445,56</b>	<b>1.371.577,71</b>

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

Die erbrachten Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsgeschäften (Zinsen für Gesellschafterdarlehen: 580 T€).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung gegenüber der AMG (12.950 T€) und der IME (4.866 T€), Gebäudereinigungskosten (2.087 T€), Hauswartkosten (1.565 T€), Signallieferungen (2.498 T€) und Betriebsführungsentgelte für Heizungsanlagen (241 T€).

Bei den bezogenen, aktivierten Leistungen (1.372 T€) handelt es sich um Ingenieurleistungen für Neubauprojekte, Großmodernisierungsmaßnahmen und Bauträgerobjekte.

Die Gesellschaft stand in 2023 zu den verbundenen Unternehmen der Stadt Essen in folgenden Geschäftsbeziehungen:

### Leistungsaustausch mit verbundenen Unternehmen der Stadt Essen (in EUR)

<b>aus Geschäftsbeziehungen mit</b>	<b>Empfangene Leistungen und Steuern</b>	<b>Erbrachte Leistungen</b>	<b>bezogene, aktivierte Leistungen</b>
EABG – Essener Arbeit-Beschäftigungsgesellschaft mbH	22.228,50	0,00	0,00
EBE – Entsorgungsbetriebe Essen GmbH	12.830,07	0,00	0,00
ESBE – Entsorgungs- und Servicebetriebe Essen GmbH & Co. KG	0,00	0,00	0,00
EVb – Essener Verwertungs- und Betriebs GmbH	23.174,64	0,00	0,00
EVV – Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH	90.149,06	0,00	474.468,76
GSE – Gesellschaft für Soziale Dienstleistungen Essen mbH	3.421,86	0,00	0,00
RGE – RGE Servicegesellschaft Essen mbH	3.680,37	0,00	3.319,72
SBE – Sport- und Bäderbetriebe Essen	280,50	0,00	0,00
Stadt Essen	16.022.275,93	– 524.829,48	85.307,66
SWE – Stadtwerke Essen AG	8.160.601,81	– 245,41	15.900,36
<b>Summe</b>	<b>24.338.642,74</b>	<b>– 525.074,89</b>	<b>578.996,50</b>

Die Erträge resultieren aus Zinserträgen im Rahmen der Cashpoolvereinbarung (524 T€).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Grundbesitzabgaben (15.911 T€, davon Grundsteuern: 3.422 T€), Versorgungsleistungen (8.195 T€) und Kosten der Geldbeschaffung 9 T€).

---

## 5. **BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN<sup>6</sup>**

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.

---

<sup>6</sup> ungeprüft





## 6. ESSENER KODEX FÜR GUTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG<sup>7</sup>

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

Essen, den 31. März 2023  
Allbau GmbH

Dirk Miklikowski  
Geschäftsführer

---

<sup>7</sup> ungeprüft



## 7. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der **Ailbau GmbH**, Essen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

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

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

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

## **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT**

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

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

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

## **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

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

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



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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

**Essen, 16. Mai 2024**

**Märkische Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

**Im Teelbruch 128  
45219 Essen  
Deutschland**









## **ALLBAU GMBH**

- ▷ Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- ▷ Gründung: 17. April 1919 als gemeinnützige Baugesellschaft
- ▷ Gesellschafter:
  - 84,99 % Immobilien Management Essen GmbH (IME)
  - 15,01 % Sparkasse Essen
- ▷ Immobilienbewirtschaftung:
  - 2.737 Häuser
  - 17.370 Wohnungen
  - 146 Gewerbeeinheiten
  - 4.709 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.

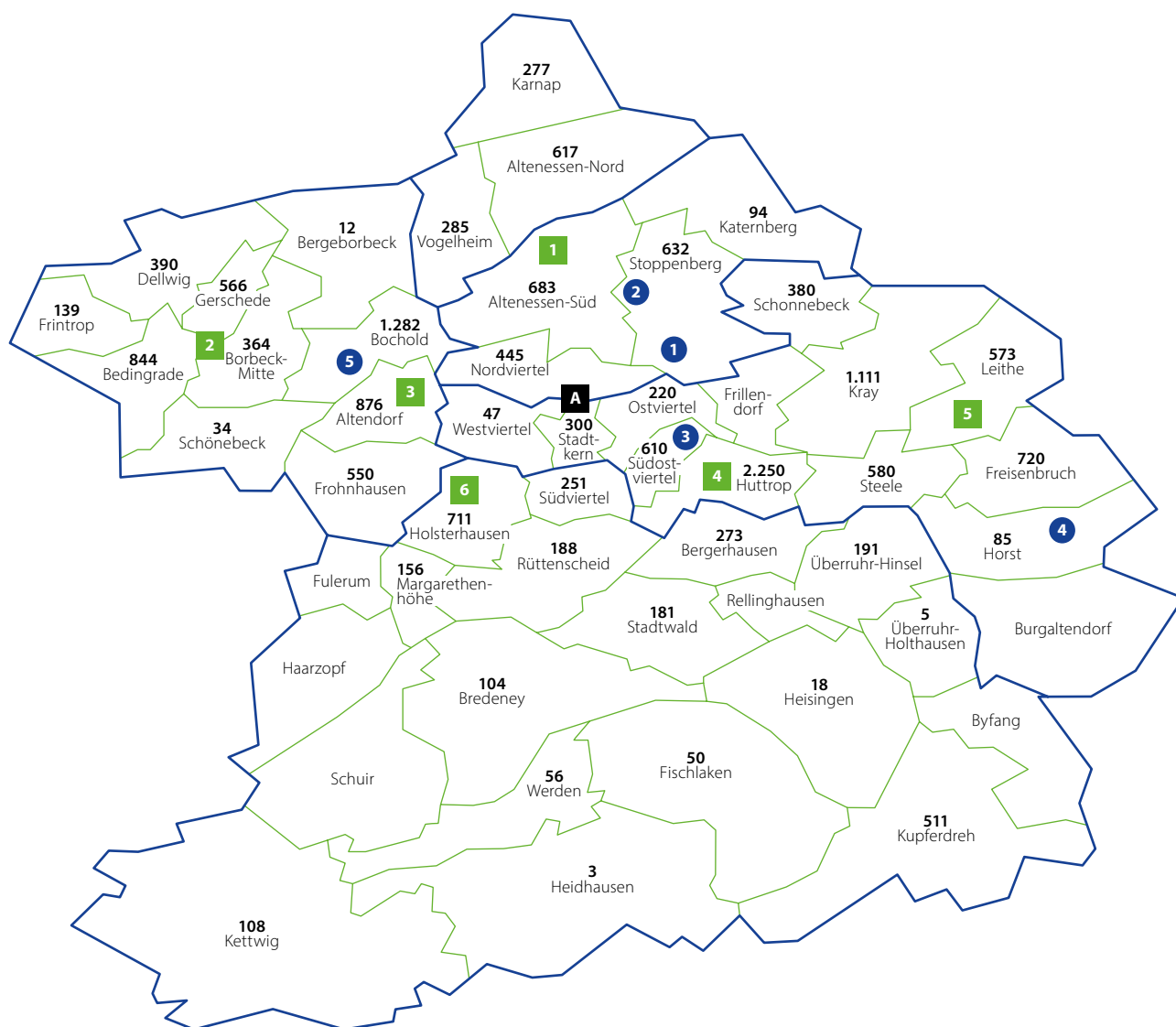
## **ImmobilienService Essen GmbH**

- ▷ 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: 31.12.2023



■ Allbau-Kundencenter

■ Allbau-Punkt

● Allbau-Servicebüro

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

Stand: Mai 2024

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

Allbau GmbH  
Kastanienallee 25  
45127 Essen

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

### **Alle Rechte vorbehalten**

© Allbau GmbH

### **Fotos**

Matthias Duschner  
Michael Gohl  
Heinz-Werner Rieck

### **Gestaltung**

ElephantsCanJump GmbH  
[www.elephantscanjump.de](http://www.elephantscanjump.de)



