

## Allbau Essen: 2009 erfolgreichstes Jahr in der über 90-jährigen Firmengeschichte

Allbau Essen. 18.230 Wohnungen, 317 Gewerbeeinheiten sowie 4.150 Garagen/Tiefgaragen- und Einstellplätze, Leerstandsquote 3,7 % Diese äußerst positiven Zahlen für das vergangene Geschäftsjahr präsentieren Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski: „2009 war mit einem Jahresüberschuss von 23.149.000 Euro wirtschaftlich das erfolgreichste Jahr in der über 90-jährigen Firmengeschichte.“

Die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2009 einen Wohnungsbestand von 18.230 Wohnungen, 317 Gewerbeeinheiten sowie 4.150 Garagen/Tiefgaragen- und Einstellplätze und erzielte aus dem eigenen Bestand von 17.621 Wohnungen, 126 Garagen und 3.870 Garagen/Tiefgaragen- und Einstellplätze Umsatzerlöse von 90,5 Mio. Euro (2008: 85,1 Mio.). Die Leerstandsquote fiel von 4,3 % im Jahre 2008 auf 3,7 % (Stand: 31.12.09). Die Fluktuationsquote lag bei 10,9 % (2008: 11,1 %). „Gerade die Entwicklung der Leerstandsquote zeigt uns, dass sich der Allbau weiter auf einem guten Weg befindet. Die Fluktuationsquote liegt weiterhin im Marktdurchschnitt, ist aber zu hoch. Sie zeigt jedoch die hohe Beweglichkeit im Markt und bestätigt, dass unsere Unternehmensstrategie 2015 die richtige Reaktion auf ein anspruchsvolleres Nachfrageverhalten ist,“ so Dirk Miklikowski.

Mit der Unternehmensstrategie 2015, die die Allbau AG in 2009 entwickelte, arbeitet Essens größter Wohnungsanbieter nach einem Leitfaden, mit dessen Umsetzung die optimale Balance zwischen Ausbau der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, einer nachhaltigen ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung und dem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren erreicht werden soll. Kernaufgabe der Unternehmensstrategie 2015 der Allbau AG ist es, über ein aktives Portfolio Management – im Rahmen eines aktiven Bestandsumbaus – einen nachhaltigen und nachfragegerechten Kernimmobilienbestand zu entwickeln. Investitions- und Desinvestitionsstrategien sind dabei gleichberechtigte Handlungsfelder, die an dem Ziel der Steigerung des Unternehmenswertes sowie dem Erhalt der Marktführerschaft ausgerichtet werden. Gerade durch sie sollen vor allem Wohnungsqualitäten verändert, neue Kundengruppen erreicht, der Immobilienmarkt um nachhaltig nachfrage-schwache Wohnungen (durch Rückbau und Städtebau) bereinigt, technisch intakter und preiswerter Wohnraum für BürgerInnen mit knappen Einkommen erhalten und die Wohn- und Lebensqualität gesteigert werden.

„Die Umsetzung unserer Unternehmensstrategie 2015 verläuft sehr vielversprechend – der damit einhergehende organisatorische Umbau der Allbau AG zu einem geschäftsprozess- und projektorientierten Unternehmen ist fast abgeschlossen. Der neue Zentralbereich „Unternehmensentwicklung“, der als ausgeprägte Entwicklungs- und Steuerungseinheit mit Zentralfunktionen wie Unternehmensstrategie, Planung, Controlling, Risikomanagement, Organisation, Compliance u.a. installiert wurde, hat seine Arbeit im Jahre 2009 erfolgreich aufgenommen und sichert die weiterhin erfolgreiche unternehmerische Tätigkeit ab,“ so Dirk Miklikowski.

*Die Leerstandsquote fiel von 4,3 % im Jahre 2008 auf 3,7 %*

*Preiswerten Wohnraum für BürgerInnen mit knappen Einkommen erhalten dadurch deren Wohn- und Lebensqualität gesteigern*

## Mehr Unterstützung ist notwendig

Allerdings nützt eine Optimierung in der internen Organisation eines Wohnungsunternehmens nichts, wenn nicht auch operative, auf das Kerngeschäft bezogene Aktivitäten in den Wohnquartieren greifen. Hier bat Dirk Miklikowski um mehr Unterstützung, denn eine ganzheitliche Stadt- und Stadtteilentwicklung, der soziale Ausgleich in den Wohnquartieren und vor allem spürbare ökologische Veränderungen sind von vielen Akteuren und Institutionen – auch im Rahmen von Kooperationen - abhängig, um Entwicklungen mittelfristig erleben zu können. Gerade Kooperationen seien für Essen und das Ruhrgebiet, das sich nach und nach zu einem modernen Technologie- und Dienstleistungsstandort entwickelt, wichtig. Wobei ihre Attraktivität als Wohnstandort ein wesentlicher Faktor für das Prosperieren einer Region sei. Der einzigartige Vorteil des Ruhrgebiets im Vergleich zu den anderen großen europäischen Metropolregionen liege hier in seiner dezentralen und kleinräumigen Siedlungsstruktur.

„Gerade in der aktuellen wirtschaftlichen Situation benötigen gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen politische Unterstützung, d.h. verlässliche Rahmenbedingungen, damit die Wohnungsunternehmen funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wiederherstellen, den Wohnstandard in NRW noch weiter qualifizieren, die Gebäude nachhaltig bewirtschaften und bezahlbares Wohnen sichern können,“ so Dirk Miklikowski. Dies gilt vor allem für den ökologischen Nachhaltigkeitsaspekt. Denn gerade in der Metropole Ruhr sind über 70 % der Wohnungen 40 Jahre oder älter, in Einzelfällen sogar deutlich darüber. Die Bestände sind oft unsaniert, in der Regel energetisch problematisch, haben oft nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen entsprechende Grundrisse und sind in den seltensten Fällen barrierefrei oder barrierearm. Sie liegen teilweise in hochverdichteten Quartieren, teilweise jedoch auch in städtebaulich sehr interessanten, aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit hohen Qualitäten im Freiraum.

Die Investitionsherausforderungen in diesen Beständen sind immens, vorrangig im energetischen Bereich. Nach Auffassung von Dirk Miklikowski muss gerade auf diesem Gebiet etwas passieren: „Die Immobilieneigentümer, insbesondere in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten, werden nicht in der Lage sein, diese angesichts der mangelnden Refinanzierbarkeit der Investitionen flächendeckend zu leisten. Trotz in Teilen günstiger KfW-Finanzierungen sind die öffentlichen Förderanreize unzureichend, die energetischen Standards, neu über die EnEV 2009 formuliert, zu hoch und das Mietrecht in vielen Teilen zu unflexibel. Hier sind vorrangig die unzureichende Mietanpassungsmöglichkeit nach energetischer Sanierung, die Duldungspflicht von Modernisierungen sowie die Vertragsumstellung auf Wärmecontracting zu nennen.“

Im vergangenen Jahr lag der Modernisierungsaufwand der Allbau AG bei rund 19,6 Mio. Euro. Auch für die Folgejahre stehen bei der Allbau AG Modernisierungsprojekte ähnlichen Umfangs mit steigenden Budgets zur Realisierung an; vorausgesetzt der rechtliche Rahmen bleibt oder wird „investitionsförderlicher“. Auch die laufende Bestandspflege wurde mit 14,88 Euro je qm Wohnfläche in 2009 auf hohem Niveau gehalten. Der Gesamtaufwand von 17,3 Mio. Euro in 2009 macht gute 25% der realisierten Mieten aus. Zusammen mit Modernisierungsausgaben sind in 2009 somit über 53% der Einnahmen aus Mieten in die Immobilienbestände des Unternehmens zurückgeflossen.

Ein gutes Beispiel für die optimale Nutzung von Fördermitteln realisiert die Allbau AG beim Stadtumbauprojekt in Altendorf. Hier zeigt sich, wie wichtig eine Kooperation zwischen öffentlicher Hand und Wohnungsunternehmen ist. Das gemeinsame Handeln von Stadt Essen, Land NRW und Allbau AG wird dazu führen, Altendorf nachhaltig aufzuwerten und damit zu einem von vielen Altendorfer Bürgerinnen und Bürgern sowie Institutionen gewünschten Imagewechsel beizutragen. Konkret bedeutet dies: die Allbau AG ersetzt hier ca. 180 nachfrageschwache und technisch verbrauchte Wohnungen rund

*Kooperationen sind für Essen und das Ruhrgebiet wichtig.*

*Mietrecht in vielen Teilen zu unflexibel.*

um die Rüsselstraße durch den Neubau von ca. 61 Wohnungen. Investitionsvolumen der Allbau AG: ca. 14 Mio. Euro. „Unsere Aktivitäten wären nur halb so viel wert, wenn nicht die öffentlichen Investitionen der Stadt Essen in beispielsweise Bodenordnung, Abtrag des Bahndammes, Anlage des Niederfeldsees, Promenade und Plätze sowie der gemeinsamen privaten und öffentlichen Freiflächen und die Förderzusage des Landes NRW über Landesmittel der NRW.BANK in Höhe von rund 7,2 Mio. Euro für den Wohnungsneubau wären. Nur durch diesen Gleichschritt und das umfassende Engagement aller Projektbeteiligten wird eine Qualität entstehen, die in der Lage sein wird, den Stadtteil Altendorf/Bochold nachhaltig als Wohnstandort weiter zu profilieren. Ich denke, dass unser Projekt und die darauf entwickelte Förderung Schule machen wird und insbesondere in der Region des Ruhrgebietes breite Anwendung bei verantwortungsvoll handelnden Immobilienunternehmen finden wird,“ so Dirk Miklikowski.

## Noch mehr Neubau in Essen

Das Stadtumbauprojekt in Altendorf/Bochold ist Teil eines anspruchsvollen Investitionsprogramms der Allbau AG, das sich sehen lassen kann: schon jetzt steht fest, dass die Allbau AG von 2009-2014 ein Neubauvolumen von mindestens 460 Wohnungen realisieren wird. Auch in Zukunft wird die Allbau AG das Neubaugeschäft als wichtiges Stadtentwicklungsinstrument im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie nutzen. „Gerade Abriss und Neubau schaffen eine Verjüngung des Bestandes, moderne Wohnformen und zugleich eine deutliche Steigerung der Attraktivität des ganzen Wohnviertels. Dementsprechend planen bzw. realisieren wir zurzeit etwa 14 Maßnahmen,“ so Dirk Miklikowski. Dazu gehören kleinere Bauprojekte wie am Bovermanns Weg in Kupferdreh (10 Mietwohnungen), am Stadtgarten in Steele (32 Mietwohnungen), am Kiekenberg in Bedingrade (10 Mietwohnungen), am ehemaligen Nöggerathbad in Altendorf (26 Mieteinfamilienhäuser) oder in der Ruhrtalstraße in Kettwig (21 öffentlich geförderte Mietwohnungen), aber auch größere Stadtentwicklungsprojekte wie in Altendorf (60 WE), im Universitätsviertel (75 WE), in der nördlichen Innenstadt, auf der Dilldorfer Höhe und in Vogelheim. Ein neues Projekt wird voraussichtlich in Essen-Fischlaken realisiert, weitere Planungen sind vorgesehen. „Diese Aktivitäten zeigen, dass wir große Fortschritte auf unserem strategischen Weg machen und unsere Marktführerschaft in Essen weiter festigen und ausbauen. Essen, eine Stadt mit guten Arbeitsmarktentwicklungen, aber deutlichen Wohnungsmarktdefiziten, braucht die Allbau AG. Nicht unerwähnt möchte ich lassen, dass diese großen Investitionsvorhaben begleitet werden durch massive Bestandsinvestitionen in einer Größenordnung von derzeit rund 30 Euro pro qm Wohnfläche,“ so Dirk Miklikowski.

Besondere Freude bereiten der Allbau AG die Gespräche mit der durch eine angespannte Haushaltslage in ihren Haushaltsfeldern deutlich eingeschränkte Kommune. So durfte Essens größter Wohnungsanbieter beispielsweise die Architektur- und Ingenieurleistungen zur Sanierung von 4 Kindertagesstätten oder 2 Schulen aus dem Sofortpaket der Mittelverwendung aus dem Konjunkturpaket II übernehmen. „Wir sind natürlich gerne bereit, die Kommune noch intensiver beispielsweise durch die Übernahme weiterer Aufgaben und Leistungen, durch ein befristet erhöhtes Ausschüttungsvolumen und den Erwerb von ehemals kommunal genutzten Flächen zu unterstützen – für ein attraktives Zuhause in Essen,“ bot der Allbau-Vorstand an.

*Bis 2014 mindestens 460 neue Wohnungen*

*Mit Fachwissen die Kommune unterstützt*

## Leistungen für andere Kommunen

Einen wichtigen Meilenstein bei der Realisierung ihrer Unternehmensstrategie 2015 konnte die Allbau AG letzte Woche vermelden, denn ein in der Unternehmensstrategie 2015 formulierter Baustein ist die Ausweitung des Betreuungsgeschäftes sowie die Schaffung von Stadtgrenzen übergreifenden Kooperationen in der Metropole Ruhr.

Die Allbau AG wird mittelbar von der Stadt Gladbeck beauftragt, die unternehmerische Leitung und Steuerung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Gladbeck (GWG) im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsmandates zu übernehmen. Die GWG bewirtschaftet zurzeit rund 2.000 Wohnungen mit 10 MitarbeiterInnen. Die Übernahme operativer Tätigkeiten ist zunächst nicht vorgesehen. Die GWG und ihre Organe bleiben dabei vollständig erhalten.

Die Freude bei Dirk Miklikowski war groß: „Wir arbeiten bei Allbau in einem nachhaltigen Geschäftsmodell, orientiert an ökonomischer, ökologischer und sozial gesellschaftlicher Verantwortung und haben uns in den zurückliegenden Jahrzehnten hohe Professionalität und unternehmerische Kompetenz in der kommunalen Immobilienwirtschaft erarbeiten können. Dies in ein kleineres, über die Region bereits verbundenes, Wohnungsunternehmen transportieren zu können, macht sehr viel Sinn und stützt sehr eindeutig den Gedanken interkommunaler Kooperationen – wie wir das schon im Rahmen von WIR, Verbund der neun großen kommunalnahen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet praktizieren. Dass Unternehmen in der Metropole Ruhr voneinander lernen und profitieren, ist also kein neuer Gedanke. Dass dies kommunale Wohnungsgesellschaften nun praktisch in dieser Form umsetzen, ist bisher einmalig.“

Dieter Remy

*Geschäftsbesorgung für die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Gladbeck (GWG)*

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

## Die Unternehmensstrategie 2015 der Allbau AG – Neue Impulse für die Zukunft!

	2009	2008
Eigene Mietwohnungen	17.621	17.691
Eigene Gewerbeobjekte	126	127
Durchschnittsmiete/qm und Monat in €	5,10	5,01
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung in T€	90.496	85.109
Investitionen in Neubau und Bestand in T€	58.707	42.309
EBITDA in T€	43.178	44.004
EBIT in T€	32.207	30.365
Ergebnis vor Ertragssteuern in T€	25.334	23.721
Steuern vom Einkommen und Ertrag in T€	2.185	2.218
Jahresüberschuss in T€	23.149	21.503
Bilanzgewinn in T€	20.500	19.000
Cash Flow in T€	22.279	15.640
Bilanzsumme in T€	398.786	379.643
Eigenkapital in T€	80.205	77.556
Eigenkapitalquote in %	20,1	20,4
Eigenkapitalrendite nach Ertragsteuern in %	28,9	27,7
Gesamtkapitalrendite in %	8,3	8,3