

# AGW-Arbeitskreis - Gesellschaft & Quartier

## Unternehmensvorstellung Allbau AG

Dirk Miklikowski, 26.03.2012



## Unternehmensdaten

- Gründung am 17. April 1919 als gemeinnützige Baugesellschaft
- Rund 170 Mitarbeiter
- Rund 18.000 Wohnungen, 350 Gewerbeeinheiten, 3.800 Garagen/Stellplätze
- Bilanzsumme 2011: rd. 508,3 Mio. € (HGB)
- Jahresüberschuss 2011: rd. 23,5 Mio. €
- 81,5 Mio. € jährliche Investition, davon 42,8 Mio. € Neubau



## Unternehmensdaten

- Vielfältige Immobiliendienstleistungen
- Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Bauträgergeschäft
- Engagement in Stadtentwicklung, Quartiersentwicklung und Stadtumbau
- "Immobilien-Kompetenzzentrum der Stadt"
- Starkes soziales und ökologisches Engagement
- **Geschäftsbesorgung GWG Gladbeck**



## Unternehmensdaten

### ▪ **Neubau**

- 216 WE von 2008 bis heute
- 339 WE im Bau, bis 2014 fertiggestellt
- 250 WE in konkreter Projektentwicklung

### ▪ **Verkäufe**

- Strategischer Verkauf von ca. 800 WE seit 2008

### ▪ **Ankäufe**

- 700 WE seit 2008

### ▪ **Grundstücksentwicklungen**

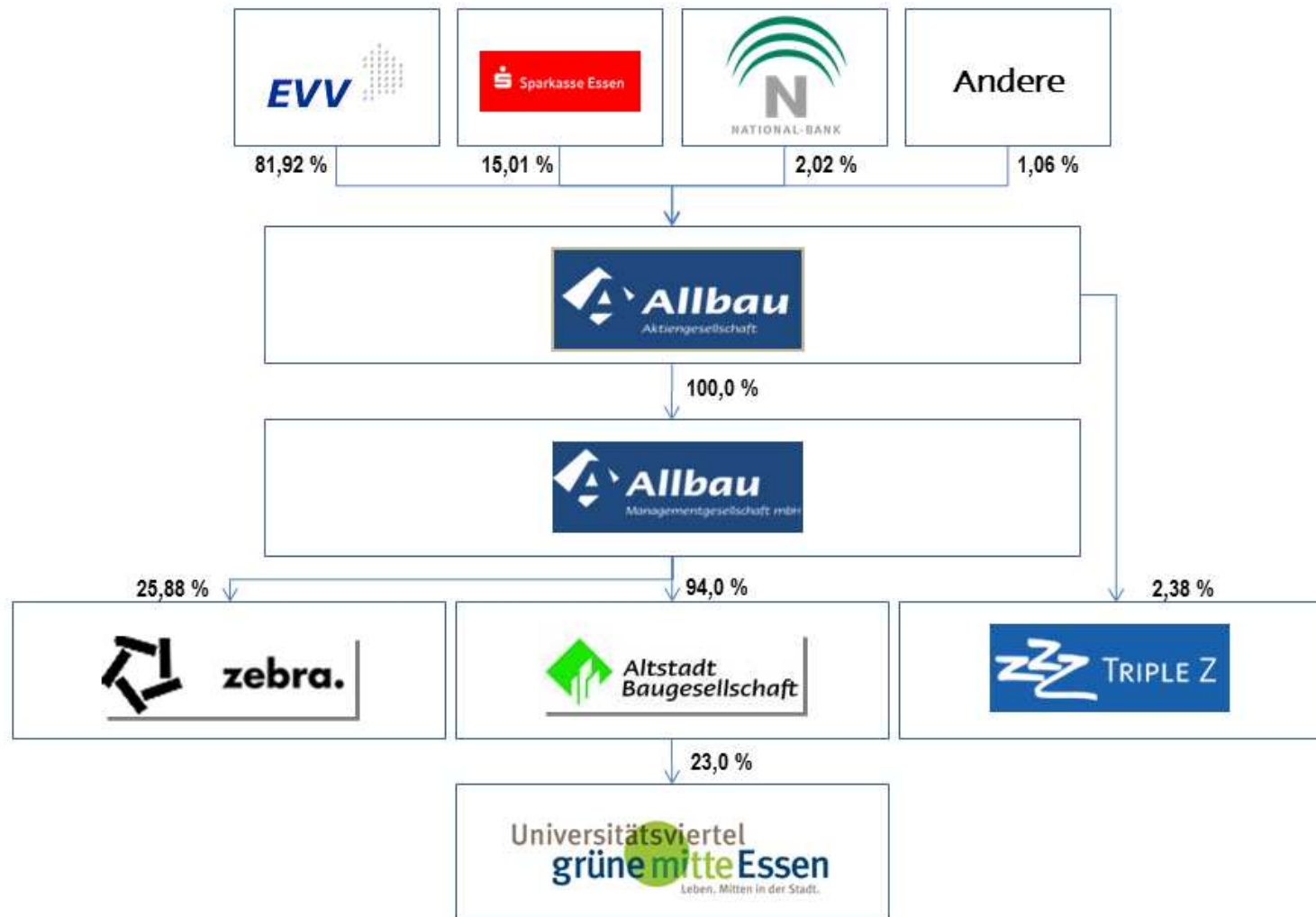
- Universitätsviertel
- Quartier Kreuzeskirche

Neubau	
2008	31 WE
2009	19 WE
2010	50 WE
2011	94 WE
2012	22 WE
<b>Gesamt</b>	<b>216 WE</b>

Verkäufe	
2008	123 WE
2009	217 WE
2010	194 WE
2011	130 WE
2012	105 WE
<b>Gesamt</b>	<b>769 WE</b>



## Allbau Gesellschaftsverhältnisse

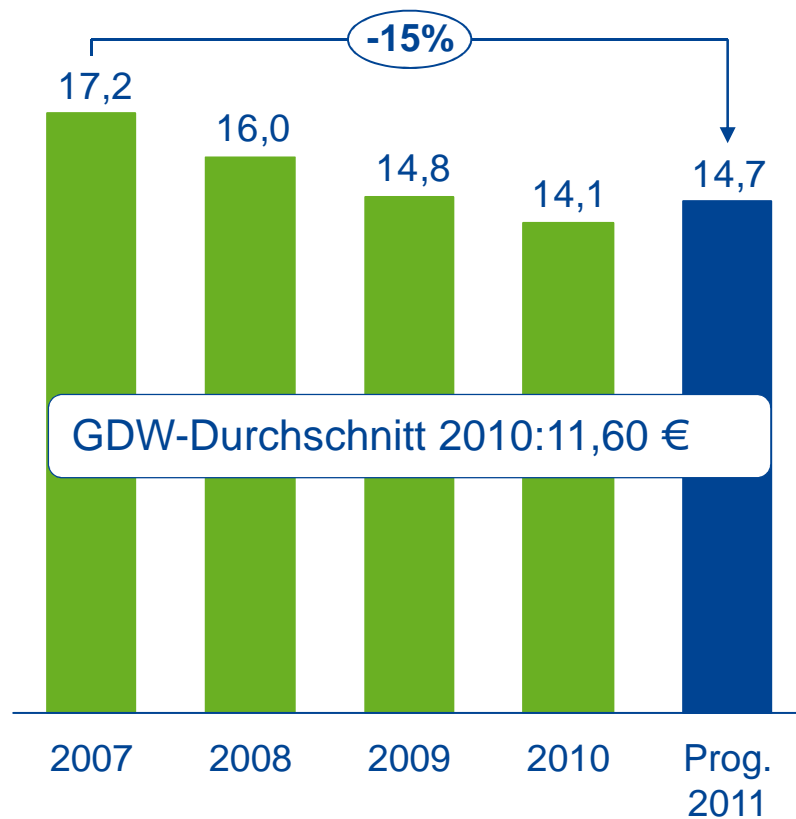


# Allbau AG - Kennzahlen 2011

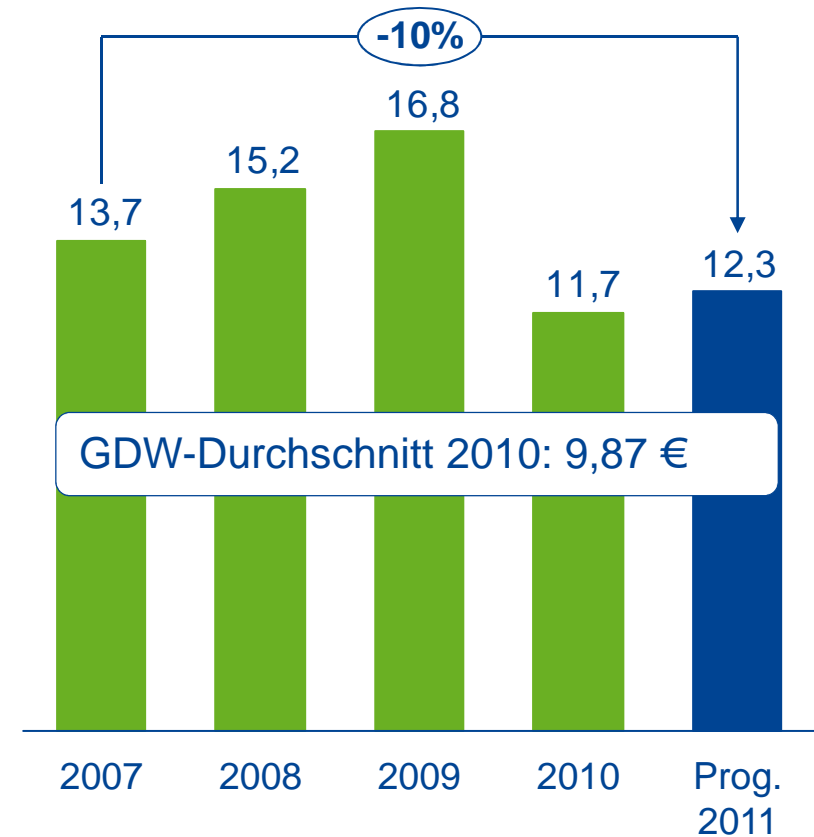


## Ø-Instandhaltungskosten (€/m<sup>2</sup>/pa)

*inkl. Dichtigkeitssanierung und Versicherungsschäden*



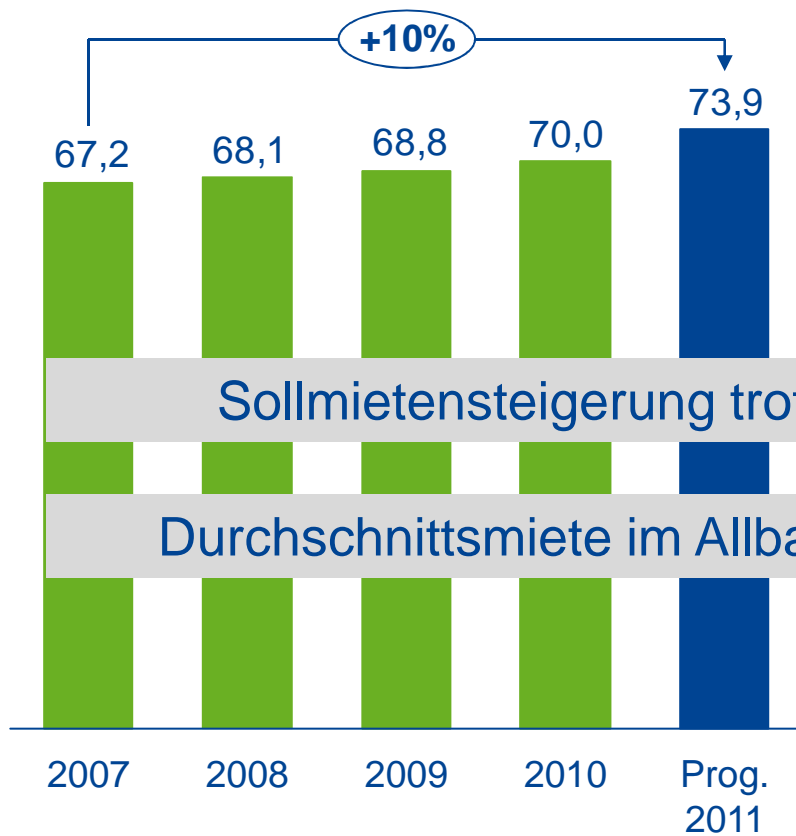
## Ø-Modernisierungskosten (€/m<sup>2</sup>/pa)



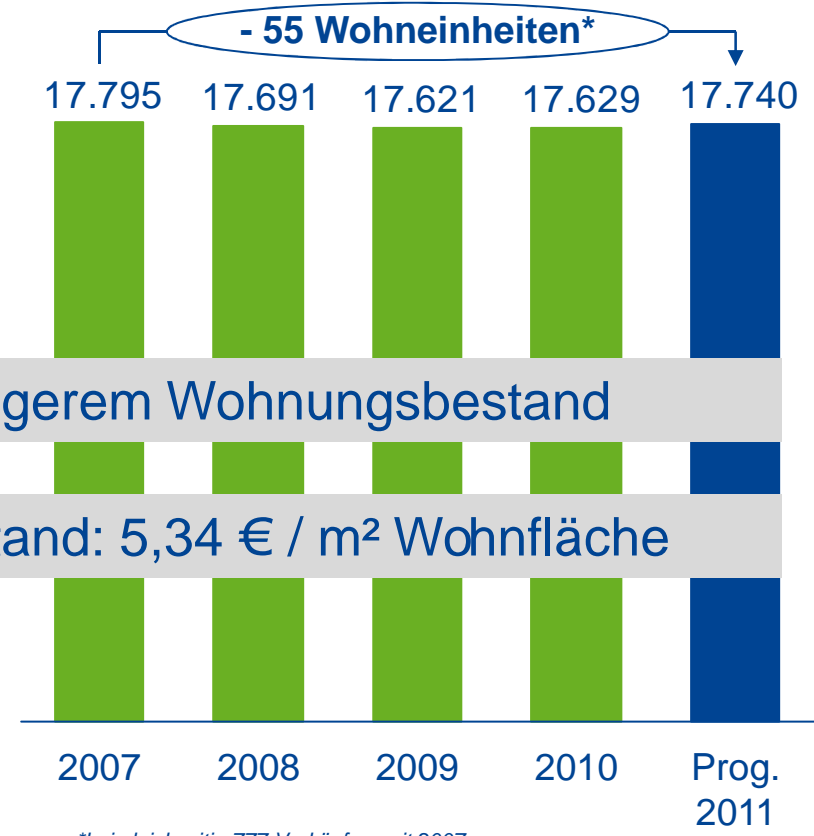
# Allbau AG - Kennzahlen 2011



## Sollmieten (Mio. €)



## Wohnungsbestand



Sollmietensteigerung trotz geringerem Wohnungsbestand

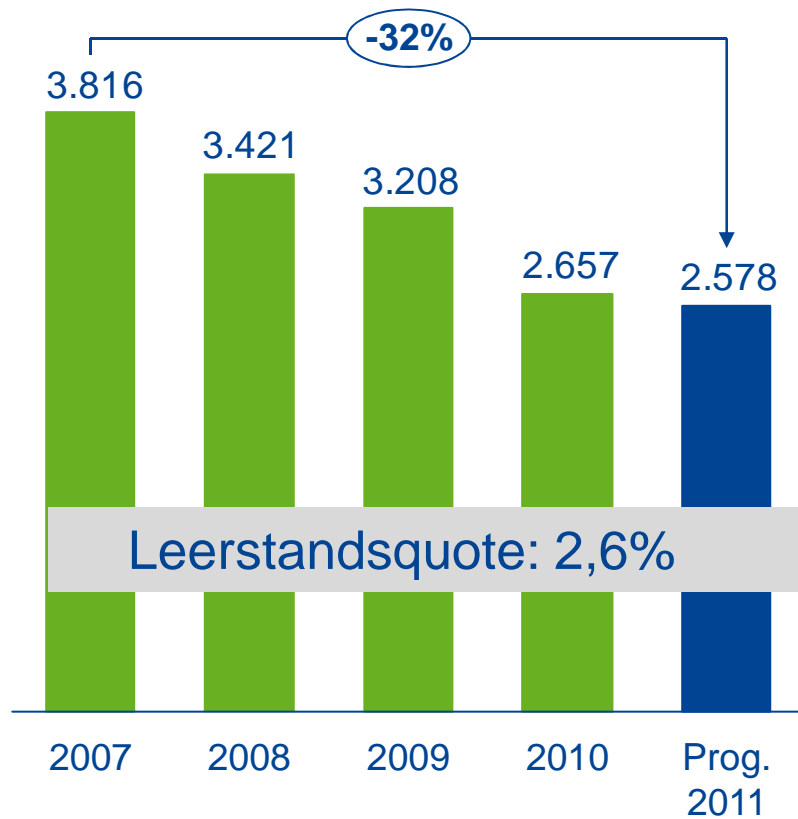
Durchschnittsmiete im Allbau-Bestand: 5,34 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

*\*bei gleichzeitig 777 Verkäufen seit 2007*

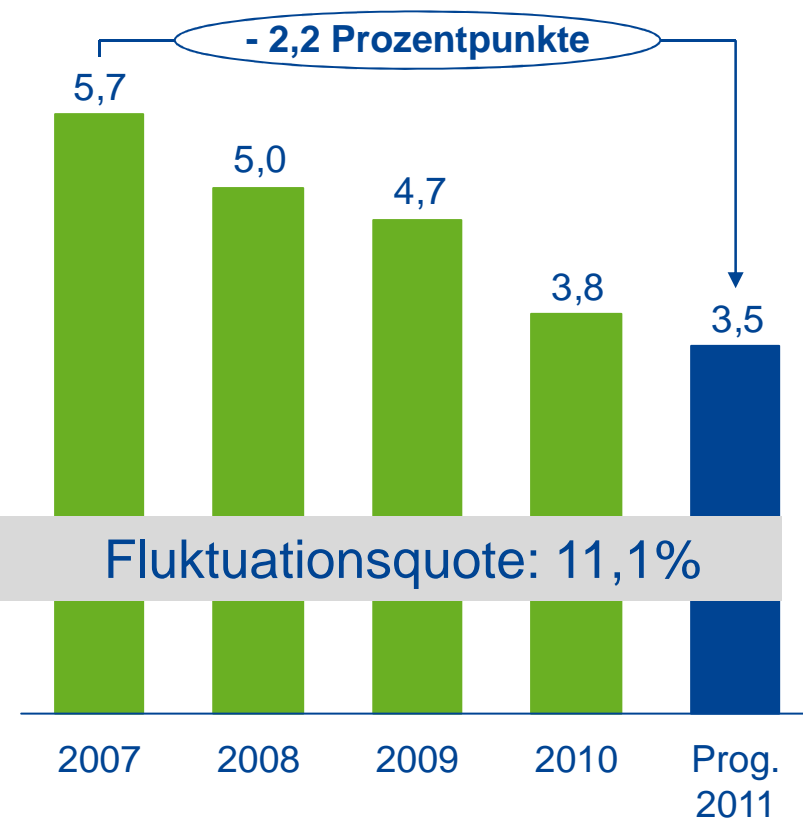
# Allbau AG - Kennzahlen 2011



## Erlösschmälerungen (Mio. €)

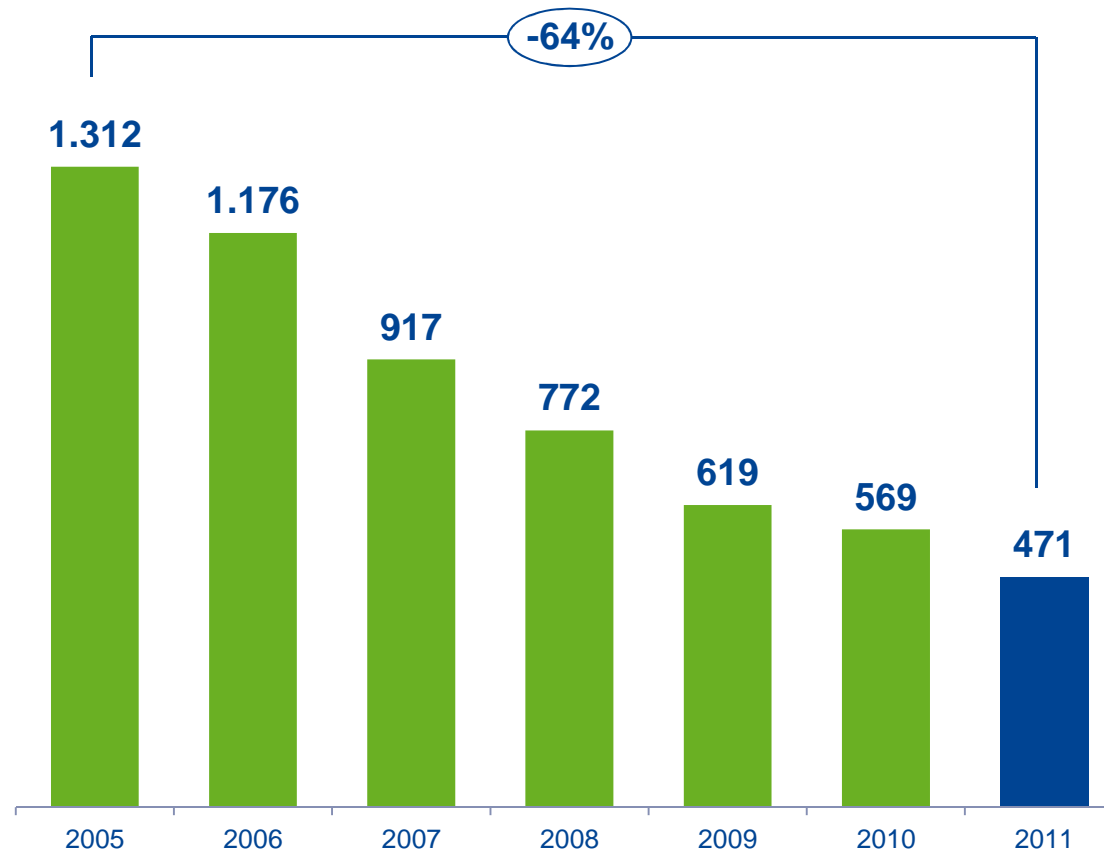


## Erlösschmälerungsquote (%)





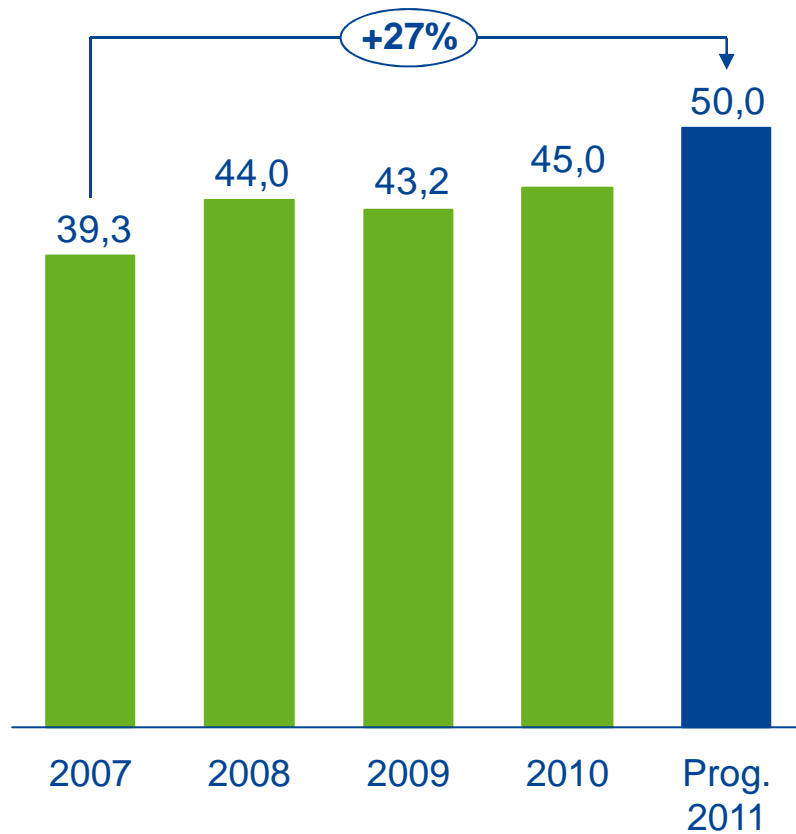
## Leerstandsabbau seit 2005



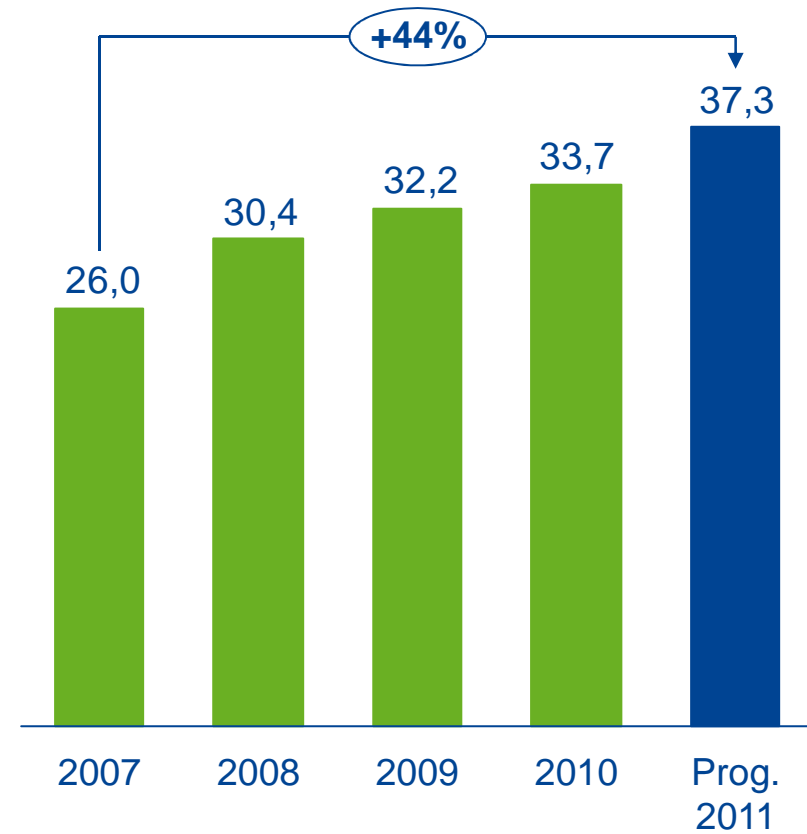
# Allbau AG - Kennzahlen 2011



## EBITDA (Mio. €)



## EBIT (Mio. €)



## Ökologie

- Die Allbau AG engagiert sich für ein "gutes Klima" und Energieeffizienz
- Modernisierungen und Neubauten nach höchsten ökologischen Standards welche die gesetzlichen Forderungen regelmäßig unterschreiten
- Hohe energetische Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik und Nutzung ökologischer Baustoffe
- Solaranlagen, Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke
- Wärmedämmung bei Fassaden, Fenstern, Türen, Dächern und Kellern
- **Bau von 2 Klimaschutzsiedlungen in Essen! Die dritte ist in Vorbereitung**



## Ökologie

- Begrünung von Gebäuden und Nutzung von Oberflächenwasser
- Umstellung von Nachtspeicher- auf Zentralheizungen (6.000 WE bis 2015)
- Allbau PKW-Flotte fährt mit umweltfreundlichem Erdgas
- Unterstützung des Klimakampagne der Stadt Essen
- Erstes Wohnungsunternehmen, das mit dem Siegel „Ökoprofit Essen“ ausgezeichnet wurde



## Soziales

- Förderung von Mieterengagement und Initiierung von Projekten zur Entwicklung stabiler Nachbarschaften im Quartier
- Allbau als Moderator, "Urban Networker" und sozialer Stadtentwickler
- Aktives Sozialmanagement durch Anlaufpunkte in den Stadtteilen in Person von Sozialmanagern, Jugendbeauftragten, Seniorenbeauftragten (aktuell 3 Sozialarbeiter)
- Kooperation mit sozialen Institutionen wie Kultur- und Sportvereinen, Schulen



## Soziales

- Bildungs-, Beratungs- und Kulturangebote
- Angebote für Kinder und Jugendliche
- Umwandlung von WE in Kita-Einrichtungen
- Dialog der Kulturen
- Neue Wohnformen für Senioren (z.B. Wohngruppen)
- Begleitung/Koordination von seniorenrechtlichem Wohnraum
- Analyse und „Profiling“ aller Allbau Quartiere
- Kommunale Beratungsstelle für neue Wohnformen bei der Allbau AG



## Allbau-Stiftung

- Allbau-Stiftung gegründet 1994
- Wohnen ist mehr als eine Wohnung
- Stiftungsvermögen: über 2 Mio. Euro, Fördervolumen von über 1 Mio. Euro
- Über 350 realisierte Veranstaltungsideen von rund 150 Projektträgern
- Förderung von Theater, Tanz, Literatur, Musik, Kunst, Baukultur
- Kleinteilige Projektförderung in Stadtteilen mit Bezug zur Immobilienpräsenz
- Kuratorium mit Kulturrepräsentanten der Stadt Essen



## Kinder

- Aktionen und Service für Kinder und Jugendliche im Allbau-Kinderclub "AliBax"
- Spielplatzpaten und Kinderbeauftragte
- Kinderfreundliche Hausordnung
- 12 Kita-Einrichtungen im Allbau-Bestand für 900 Kinder
- Obst-/Schnitzel-Projekte in Schulen
- Allbau-Ferienaktionen
- "EssenGrossstadt fuer Kinder"
- Kinderkampagne mit TUSEM Essen





## Noch mehr AllbauKitas

- Kinder und Jugendliche brauchen ein stabiles soziales Umfeld
- Ausweitung von qualifizierten Betreuungsplätzen für Kinder
- Kita-Plätze für 900 Kinder sind fertiggestellt, im Bau oder in konkreter Planung
- Der Allbau trägt eine gesellschaftliche Verantwortung für die Menschen im Quartier
- Bewährte Kooperationspartner sind das Jugendamt oder z.B. Diakonie, AWO und VKJ



## Die sechs Leitbilder des Allbau

Die Interessen unserer Kunden und die stetige Qualitätsverbesserung unserer Leitungen und Produkte bestimmen unser Handeln

Wir setzen uns mit anderen gemeinsam für Essen und die Metropole Ruhr ein

Wirtschaftlichkeit und Wertorientierung sind unsere Maßstäbe für eine stabile Unternehmensentwicklung

Wir übernehmen Verantwortung und handeln integrativ für Essen

Wir sorgen durch Innovation und Nachhaltigkeit für ein besseres Klima

Kompetente und motivierte Mitarbeiter sind der Eckpfeiler unseres Erfolges



## Unternehmensstrategie

- Weiterentwicklung der Allbau AG zu einem hoch professionalisierten Immobiliendienstleister
- Ausrichtung der Investitions- und Desinvestitionsstrategien am Ziel der Steigerung des Unternehmenswertes
- Übernahme einer Initiatorfunktion für Stadtentwicklungsprojekte
- Entwicklung eines nachhaltigen und nachfragegerechten Kernimmobilienbestandes
- Erreichung größtmöglicher Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und Neukundengewinnung
- Erhalt und Ausbau der Marktführerschaft
- Stärkung durch regionale und überregionale Kooperationen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Allbau AG**  
Kennedyplatz 5  
45127 Essen

T. 0201.22 0 77  
F. 0201.22 07-335

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

