


# Unternehmenspräsentation Allbau GmbH

AGW-Tagung, Arbeitskreise Technik und Wohnungsmarkt  
Dirk Miklikowski / 29.04.2019







Informationen  
über die  
Allbau GmbH



# Unternehmensdaten der Allbau Gruppe



Gründung am **17. April 1919**  
als gemeinnützige  
Baugesellschaft



Rund **170**  
Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter

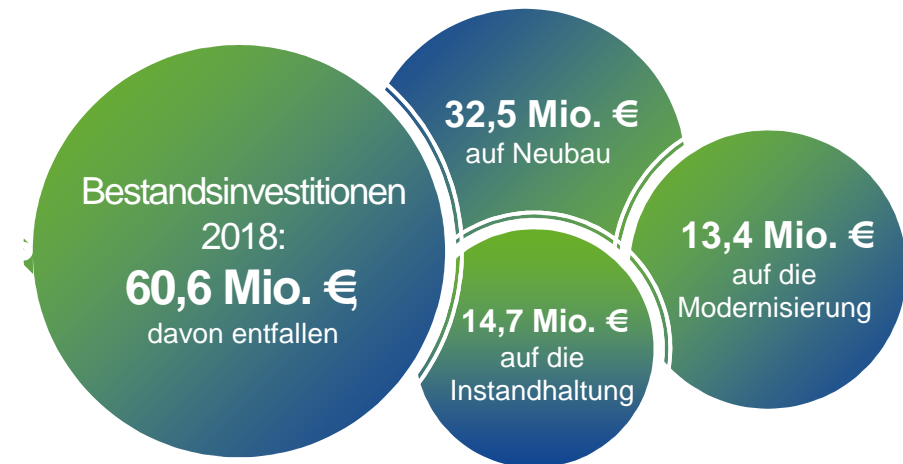
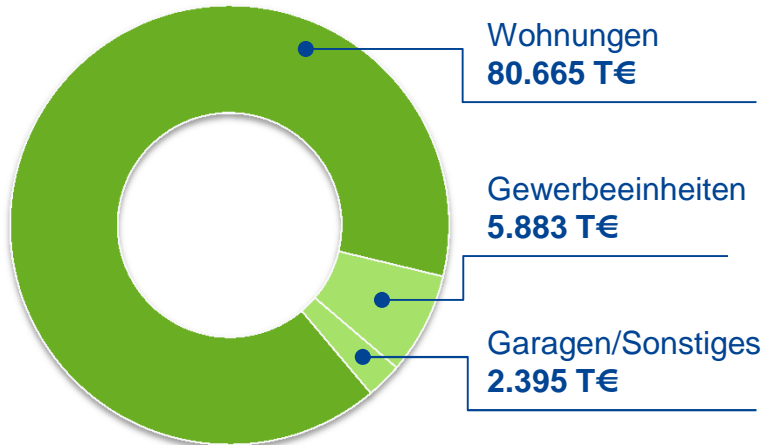


**17.581** eigene Mietwohnungen  
und **246** eigene  
Gewerbeeinheiten



Bilanzsumme 2018: **767.212 T€**  
Jahresüberschuss 2018:  
**30.981 T€**

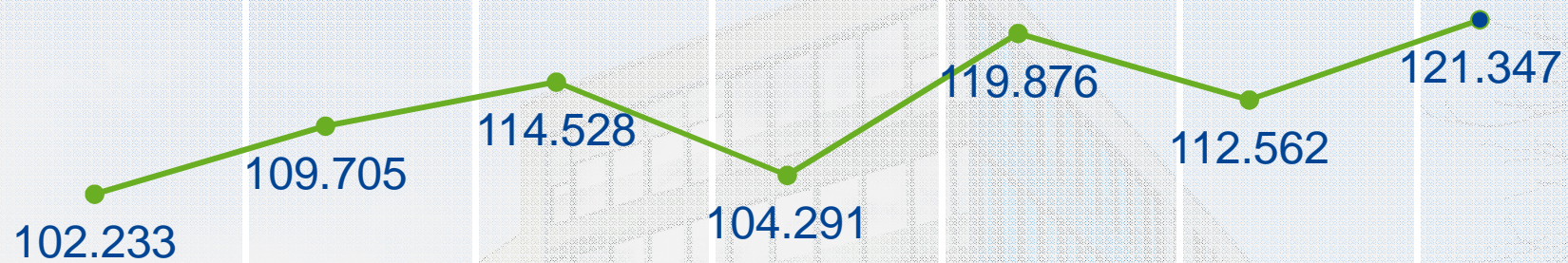
Sollmietvolumen  
Allbau/Gruppe 2018



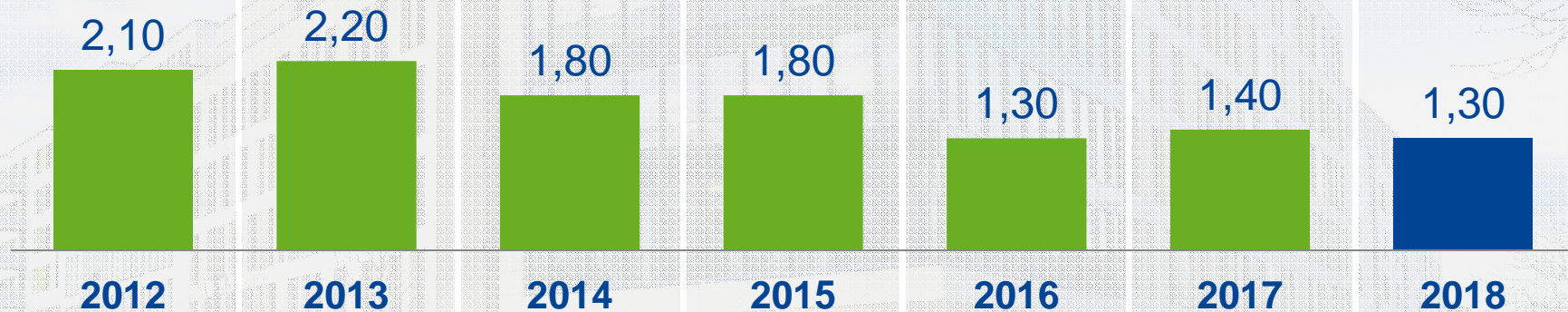


# Umsatzerlöse und Entwicklung Leerstandsquote (Allbau GmbH)

## Umsatzerlöse (T/€)



## Leerstandsquote Wohnen (%)





# Organisationsstruktur Allbau GmbH

## Gesellschafter



84,43 %



Sparkasse Essen

15,01 %

Andere

0,56 %



100 %



## Beteiligungen

99,90 %



23 %



51,00 %



83,27 %



0,20 %



27,27 %



Gesellschaften mit  
 | Immobilien | Personal | Immobilien und Personal

# Geschäfts- und Leistungsfelder



## ■ Immobilienbewirtschaftung

- Zentrales Handlungsfeld

## ■ Stadt-, Grundstücks- und Projektentwicklungen / Bauträgermaßnahmen

- Bsp. „Grüne Mitte“, „Uferviertel“ und „Quartier Kreuzeskirche“
- Bsp. Schaffung von KITAS, Entwicklung von Standorten

## ■ Immobilienhandel

- An- und Verkauf von Bestandsobjekten

## ■ Externe Immobiliendienstleistungen

- ausschließlich für die Stadt Essen (Kernverwaltung/Beteiligungsgesellschaften)

## ■ Geschäftsbesorgung für Dritte

- Bsp. GWG Gladbeck





Öffentlich  
geförderte  
Neubau-Projekte



# Ausblick öffentlich geförderte Neubau-Projekte



#	Projekt	Stadtteil	Einheiten	Fläche m²	Fertigstellung	Phase
1	Cranachhöfe	Holsterhausen	42	2.500	2019	Ausführung
2	Grundstr.	Katernberg	19	1.600	2019	Ausführung
3	Stakenholt MFH (tlw.)	Vogelheim	16	1.050	2019	Ausführung
4	Wildstr.	Vogelheim	57	4.500	2020	Ausführung
5	Flandernstr.	Bochold	14	1.000	2021	Entwicklung
6	Neustr.	Bergeborbeck	24	2.600	2021	Entwicklung
7	Niederfeldsee Nord	Altendorf	42	3.600	2021	Ausführung
8	Reinhold-Unterberg-Weg	Gerschede	18	1.300	2021	Planung
9	Wengestr.	Schonnebeck	18	1.300	2021	Entwicklung
10	Ringstr.	Kettwig	25	1.500	2021	Planung
11	Markscheide Schule	Altendorf	18	1.300	2022	Entwicklung
12	Hohendahlstr.	Altenessen-Nord	33	3.500	2022	Entwicklung
13	Schulzentr. Stoppenberg	Stoppenberg	44	3.100	2022	Entwicklung
14	Schwanhildenstr.	Stoppenberg	90	6.300	2022	Entwicklung
	Summe		460	35.150		

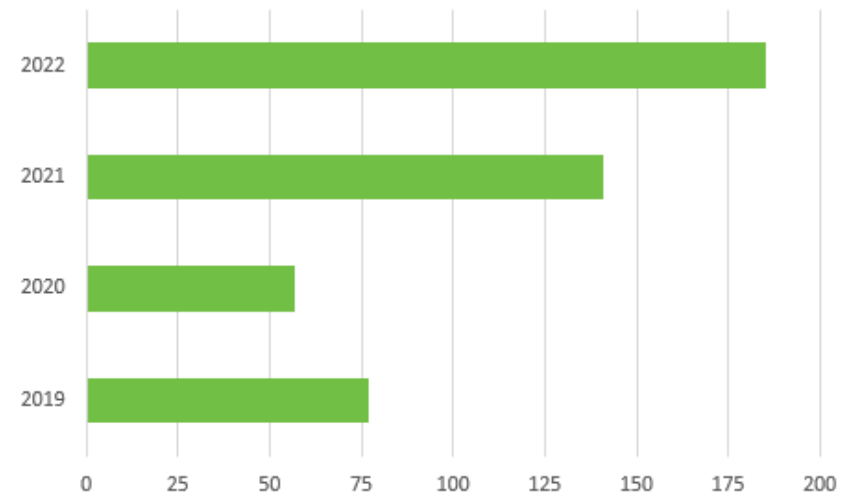


# Ausblick öffentlich geförderte Neubau-Projekte



## Geplante Fertigstellungen 2019 - 2022

- Öffentlich geförderte Wohneinheiten
- Summe insgesamt = 460 WE
- Durchschnittlich p. a. = 115 WE
- Fördervolumen insgesamt ca. 60 Mio. €\*



\* Annahme: Inanspruchnahme der aktuell gültigen Grundpauschale von 1.850 € je m<sup>2</sup> für Projekte ohne Förderzusage



Projekthighlights





# Gesamtübersicht Neubau-Projekte



Jahr	Anzahl WE	Anzahl GE	Investitionen in T€
2010	50	0	27.143
2011	94	0	14.657
2012	62	4	32.893
2013	191	3	27.192
2014	96	4	21.613
2015	0	0	26.808
2016	82	11	30.357
2017	8	0	20.941
2018	32	1	32.537
<b>Summe</b>	<b>615</b>	<b>23</b>	<b>234.141</b>
Prognose 2019 - 2022	329	19	75.872

# Quartiersentwicklungsprojekt „Grüne Mitte“



Gebietsgröße	132.804 m <sup>2</sup> (ca. 13,3 ha)
Bauflächen insgesamt	77.294 m <sup>2</sup> (ca. 7,7 ha)
Wohnbauflächen (WA)	33.987 m <sup>2</sup> (ca. 3,4 ha)
Wohneinheiten	470 (von ca. 60 m <sup>2</sup> -ca. 270 m <sup>2</sup> )
Gewerbliche Flächen	39.285 m <sup>2</sup> (ca. 3,9 ha)
Grün- und Wasserflächen	40.537 m <sup>2</sup> (ca. 4,0 ha)
<b>Öffentliche Investition</b>	<b>ca. 26 Mio. €</b>
<b>Private Investitionen</b>	<b>ca. 164 Mio. €</b>



# Quartiersentwicklungsprojekt „Grüne Mitte“



## Leistungen Allbau:

- Gesellschafter EGU
- Geschäftsführer
- Geschäftsbesorgung der EGU (EGU ist personalfrei)
- Investor mit 78 WE



# Neubau-Projekt „Uferviertel – Niederfeldsee“



Zeitraum	2013/2014
Grundstücksfläche	9.700 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	2.980 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	62
Mietfläche Wohnen	4.540 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Mietfläche Gewerbe	511 m <sup>2</sup>
Anzahl TG-Stellplätze	52 (20 offen)
Investitionsvolumen	ca. 17,20 Mio. €





# Neubau-Projekt „Uferviertel – Niederfeldsee“

## ▪ Projektpartner

- Stadt Essen (Grün & Gruga sowie diverse Ämter)
- Uni Duisburg-Essen (ISSAB)
- Diakoniewerk Essen (Jugend- und Familienhilfe)
- Regionalverbund Ruhr (Ehemalige Bahntrasse)

## ▪ Gesamtkosten: rd. 26,60 Mio. €

- davon Öffentlicher Raum: 9,40 Mio. €
- davon Immobilienentwicklung: 17,20 Mio. €

## ▪ Fördermittel Öffentlicher Raum: rd. 7,5 Mio. € (ca. 80% förderfähige Kosten)

- 50 % EU-Mittel
- 16% Bundesmittel
- 14% Landesmittel
- 20% Eigenmittel Stadt

## ▪ Wohnraumfördermittel: rd. 7,20 Mio. €



# Neubau-Projekt „Uferviertel – Niederfeldsee“

## Arbeiten in Verbindung mit dem Gesamtvorhaben

- Abtragung des Bahndammes und Fertigstellung eines **Rad- und Wanderweges** (Januar – Juli 2010)
- Der **Niederfeldsee** wurde mit ein Fläche von 2 ha in zwei Bauabschnitten realisiert (Mai 2012 – I. Quartal 2014)
- Erstellung und Gestaltung einer **Fußgänger-Brücke**
- An den West- und Ostufers des Sees sind **Begegnungspunkte mit Sitzmauern, Sitztreppen und Grünflächen** entstanden
- **Das Nordufer**, das den Trassenverlauf der Rheinischen Bahn markiert, wurde grünplanerisch mit **Uferbepflanzungen** gestaltet



Niederfeldsee



Rad- und Wanderweg



# Neubau-Projekt „Uferviertel – Niederfeldsee“





Fortsetzung folgt...



Niederfeldsee  
Nord  
Altendorf  
42 Einheiten

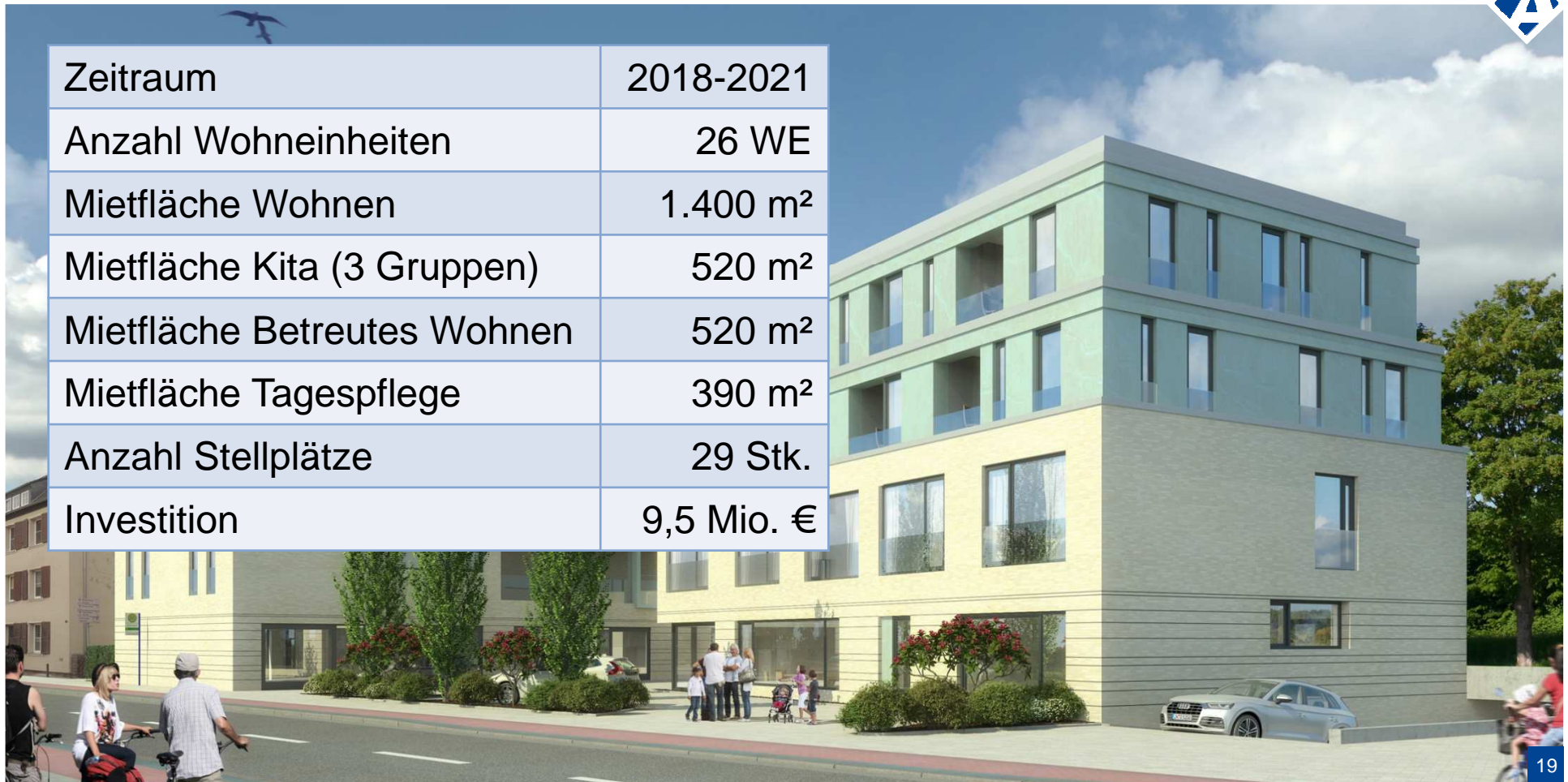




# Öffentlich gefördertes Neubauprojekt „Ringstraße in Essen-Kettwig“



Zeitraum	2018-2021
Anzahl Wohneinheiten	26 WE
Mietfläche Wohnen	1.400 m <sup>2</sup>
Mietfläche Kita (3 Gruppen)	520 m <sup>2</sup>
Mietfläche Betreutes Wohnen	520 m <sup>2</sup>
Mietfläche Tagespflege	390 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	29 Stk.
Investition	9,5 Mio. €



# Neubau-Projekt „Kastanienhöfe“



Zeitraum	2013-2016
Mietfläche Allbau Wohnen	3.600 m <sup>2</sup>
Anzahl Allbau Wohnen	47 WE
Mietfläche HdB	1.400 m <sup>2</sup>
Mietfläche Ladenlokal	300 m <sup>2</sup>
Mietfläche Allbau HV	6.800 m <sup>2</sup>
Mietfläche Büro (Sonstige)	1.900 m <sup>2</sup>
Mietfläche KITA	800 m <sup>2</sup>
Mietfläche Studenten-WE	1.700 m <sup>2</sup>
Mietfläche Gesamt	16.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	330
Investition	ca. 53 Mio. €





# Neubau-Projekt „Kastanienhöfe“



*Altes Parkhaus/  
marode  
angrenzende  
Immobilien*



# Neubau-Projekt „Kastanienhöfe“



*Baugrube*



# Neubau-Projekt „Kastanienhöfe“



DGNB-Zertifikat in „Gold“ – Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen  
(6 Themenfelder, 40 Kriterien: u.a. Ökologische u. Ökonomische sowie soziokulturelle Qualitäten)



# Neubau-Projekt „Kastanienhöfe“



*Ansicht Innenhof*



# Neubau-Projekt „Cranachhöfe“



<b>Zeitraum</b>	<b>2014-2019</b>
Mietfläche Allbau Wohnen	2.100 m <sup>2</sup>
Anzahl Allbau Wohnen	29 WE
Mietfläche Wohnprojekt (42 WE)	2.512 m <sup>2</sup>
Mietfläche Büro	3.810 m <sup>2</sup>
Mietfläche KITA	900 m <sup>2</sup>
Mietfläche Supermarkt (inkl. Mall)	3.663 m <sup>2</sup>
Mietfläche Ladenlokale	1.022 m <sup>2</sup>
Mietfläche Gesamt (WO)	<b>4.612 m<sup>2</sup></b>
Mietfläche Gesamt (GE)	<b>9.395 m<sup>2</sup></b>
Investition	<b>Ca. 49,20 Mio. €</b>

Geplante Angaben





# Neubau-Projekt „Cranachhöfe“



*Animation*



# Neubau-Projekt „Cranachhöfe“



Aktuelle Aufnahme



# Weitere Bauprojekte der Allbau GmbH





# Bestandsmodernisierung und Instandhaltung



Jahr	Anzahl WE (Groß- u. Blockmod.)	Investitionen in T€ (Groß- u. Blockmod.)	Investitionen in T€ (Einzelmod.)	Investitionen in T€ (Instandhaltung)
2010	272	11.001	2.687	16.530
2011	381	15.209	2.040	16.130
2012	242	11.660	3.611	17.700
2013	254	11.064	3.098	16.100
2014	254	8.160	3.601	17.417
2015	256	7.976	4.438	17.247
2016	242	7.722	3.601	16.418
2017	596	13.428	3.512	13.765
2018	126	9.519	3.864	14.724
<b>Summe</b>	<b>2.623</b>	<b>95.739</b>	<b>30.452</b>	<b>146.031</b>
Prognose 2019 - 2022	820	58.158	16.810	67.397

# Großmodernisierungsprojekt „SüdOstHöfe“

- Pilotprojekt in Kooperation mit dem **Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung u. Verkehr des Landes NRW und der Stadt Essen** „**Besser Wohnen – Energetische Sanierung plus**“
- **Besonderheiten: Warmmietenneutralität (Stadt Essen) und verbesserte Förderbedingungen (Ministerium)**
- **Verhinderung von Gentrifizierung**
- **Fokus liegt auf „Bauen und Energie“:**
  - Austausch von NSP gegen moderne Heizanlagen
  - Energetische Sanierung (insb. Dämmung)
  - Anbringung von Balkonen
  - Sukzessive Modernisierung der Bäder
  - Diverse Sozial- und Mieterprojekte: → Material- u. Baukunde, Energieberatung, Sprachkurse, etc.





# Allbau-Modernisierungsoffensive 2019-2022



#	Quartier	Einheiten	Fläche	Investition	Darlehen	Tilg.-nachl.
1	Allbau-Park	177	9.409 m <sup>2</sup>	9,2 Mio. €	9,2 Mio. €	1,8 Mio.€
2	Am Kunstwerk	32	1.908 m <sup>2</sup>	2,1 Mio. €	2,1 Mio. €	0,4 Mio.€
3	Eckstraße	20	1.373 m <sup>2</sup>	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	0,3 Mio. €
4	Kappertsiepen	36	2.623 m <sup>2</sup>	2,3 Mio. €	2,3 Mio. €	0,5 Mio €
5	Nordpark*	290	17.280 m <sup>2</sup>	17,1 Mio. €	17,1 Mio. €*	3,4 Mio. €
6	Rahmfeld	78	4.365 m <sup>2</sup>	3,7 Mio. €	3,7 Mio. €	0,7 Mio. €
7	Reuenberg	70	4.289 m <sup>2</sup>	3,4 Mio. €	3,4 Mio. €	0,7 Mio. €
8	Viehofer Platz*	40	1.916 m <sup>2</sup>	1,9 Mio. €	1,7 Mio. €*	0,3Mio. €
	<b>Summe</b>	<b>743</b>	<b>43.163 m<sup>2</sup></b>	<b>41,2 Mio. €</b>	<b>41,0 Mio. €</b>	<b>8,1 Mio. €</b>

\* ohne Gewerbe

# Allbau-Modernisierungsoffensive 2019-2022



- Zwischen dem Zeitraum **2019 – 2022** sollen insgesamt **rd. 750 ältere Mietwohnungen** aus dem eigenen Bestand umfassend modernisiert werden.
- Aufgrund der **Förderung des Landes** („RL Mod“) fallen die Immobilien nach der Modernisierung unter die Mietpreis- und Belegungsbindung.
- Insgesamt werden **8 Quartiere** modernisiert, von denen wiederum **2 Quartiere** (Nordpark, Allbau-Park) im Rahmen der „Allianz für mehr Wohnungsbau NRW“ ausgewählt wurden. Für Mitte 2019 ist beabsichtigt, diese Projekte im Zuge einer Quartiersreise im Beisein von Presse und Politik zu besuchen und vor Ort öffentlichkeitswirksam vorzustellen.
- Allbau folgt damit konsequent dem erheblichen Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum im Essener Wohnungsmarkt und nimmt unter anderem auch in diesem Segment eine führende Rolle für die Stadt Essen ein.





Gründung einer  
Immobilien  
Management  
Holding





## Historie

- Jahr 2014: PwC-Konzept „Etablierung einer Immobilienholding: wurde nicht weiterverfolgt
- Jahr 2015: Prüfauftrag des Rates „Gleichordnungskonzern“: wirtschaftlich nicht sinnvoll
- Jahr 2018: Beauftragung der GPA NRW / PwC zur Überprüfung der Strukturen und Empfehlung einer optimalen Organisationsform

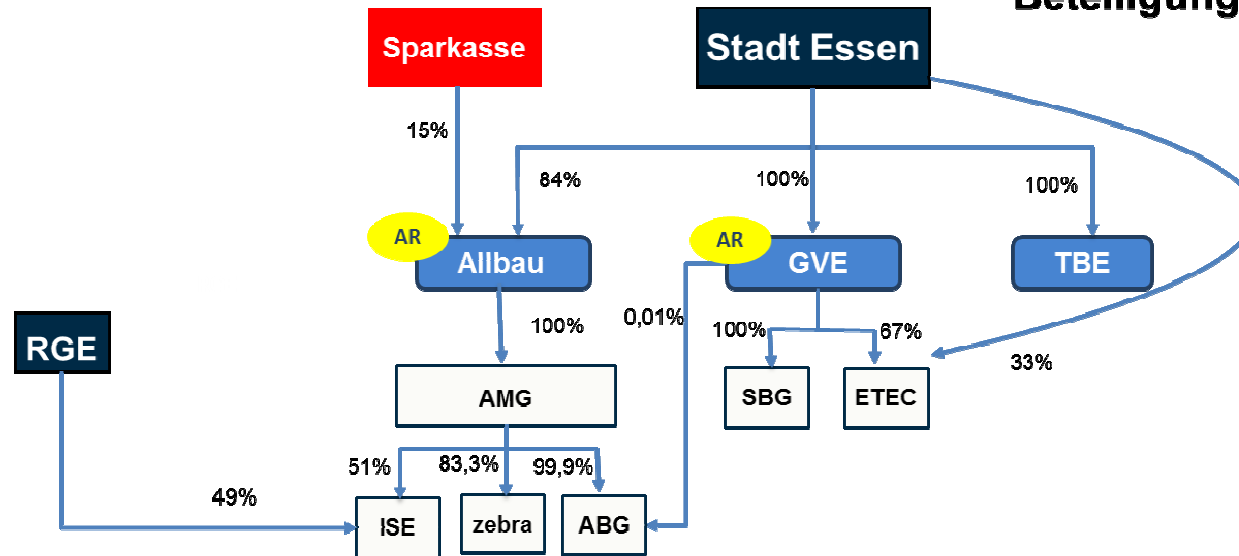
## Ziele

- **Bündelung** der Immobilienkompetenz im Beteiligungsbereich
- Beibehaltung der „**Schnittstelle FB 60**“: Sicherung der **Inhousefähigkeit** der GVE
- Realisierung von **Synergien und Einsparpotenzialen**
- Sicherung der im Haushalt etatisierten **Ausschüttungen**
- **Transparenz und vereinfachte Steuerung** durch den Gesellschafter



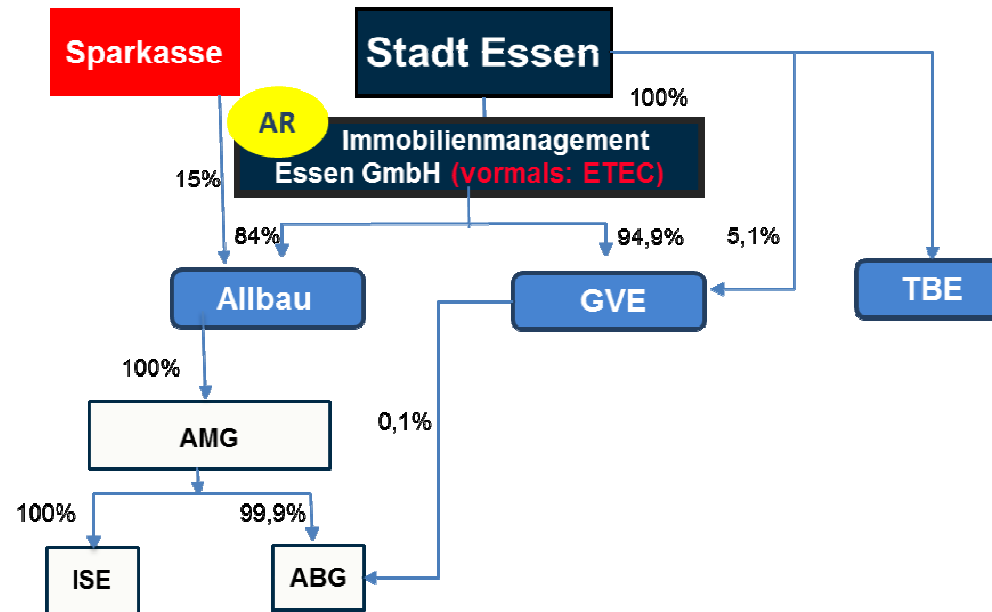


## Komplexe Beteiligungsstruktur



- Beteiligungen stehen unter einheitlicher Leitung (ein Geschäftsführer).
- Kontrolle erfolgt durch zwei unterschiedliche Aufsichtsräte.
- Ineffizienzen entstehen, da doppeltes Knowhow und doppelte Ressourcen innerhalb des Konzerns vorgehalten werden.

# Zielmodell



- Ganzheitlicher Ansatz erleichtert die Steuerung für die Geschäftsführung, Aufsichtsratsmitglieder, den Rat und die Verwaltung.
- Inhousefähigkeit der GVE weiterhin sichergestellt !





# Kennzahlen GVE-Gruppe



## GVE-GRUPPE



GVE Grundstücksverwaltung  
Stadt Essen GmbH



ETEC Essener Technologie- und  
Entwicklungs-Centrum GmbH



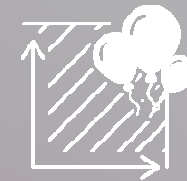
TBE Gemeinnützige Theater-  
Baugesellschaft mbH



SBG Sportstätten Betriebs-  
gesellschaft Stadt Essen mbH



230.000 m<sup>2</sup>  
Verwaltete Fläche



55.000 m<sup>2</sup>  
Eventfläche



208  
Mieter



3.500  
Veranstaltungen



1,2 Mio  
Besucher



56  
Gebäude



# Kennzahlen GVE-Gruppe



## ERTRÄGE GESAMT (2018)

41,00 Mio. €



## BILANZSUMME

144,28 Mio. €



davon

## ANLAGEVERMÖGEN (Buchwert 31.12.2018)

111,93 Mio. €

## EIGENKAPITAL

57,50 Mio. €

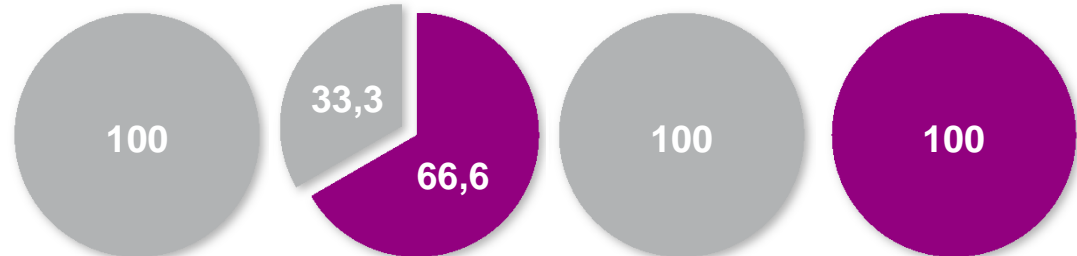
## MITARBEITER GESAMT (2018)

ca. 90 + 4 Auszubildende



## GESELLSCHAFTER

■ STADT ESSEN ■ GVE



# Geschäftsbesorgung zwischen Allbau und GVE (Status Quo)



AMG / ALLBAU

Leistungserbringung

GBV (kaufm. Unterstützung/Beratung, techn. Beratung)

GBV (Personalmanagement)

GBV (Geschäftsführung / Gremienbetreuung / Sekretariat)

GVE

Leistungserbringung

GBV (Rechtsberatende Unterstützung)

GBV (kaufm. Unterstützung/Beratung)

GBV (FM-Dienstleistungen)



## Bauwirtschaftliche Aufträge der Stadt Essen an GVE



# Schulprojekte

- Erweiterungen, Neubauten und Sanierungen
- Zeitraum: 2018 – 2023
- Projektvolumen: rd. 71 Mio. €
- Wesentliche Schulprojekte:
  - Task Force Schule (2018/2019); Projektvolumen: rd. 15 Mio. €
  - Task Force Schule 2 (2019/2020); Projektvolumen: rd. 12 Mio. €
  - Berufskolleg Ost (2018-2022); Projektvolumen: rd. 14 Mio. €
  - Tiegelschule (2018-2023); Projektvolumen: rd. 13 Mio. €
- Zuzüglich Turnhallensanierungsprogramm:
  - Zeitraum: 2018 - 2023
  - Projektvolumen: rd. 45 Mio. €
  - Abarbeitung in 5 Paketen





# Weitere (geplante) Projekte / Aktivitäten im Bereich PM/PS

- **Planung des neuen Bürger Rathauses + Abbruch Hauptbad:**

- Zeitraum: 2018 - 2024

- Projektvolumen: rd. 92 Mio. €

- **Sanierung der Rathausdecken:**

- Zeitraum: 2017 - 2025

- Projektvolumen: rd. 23 Mio. €

- Zunächst Beauftragung Testetage

- **Weitere Projekte:**

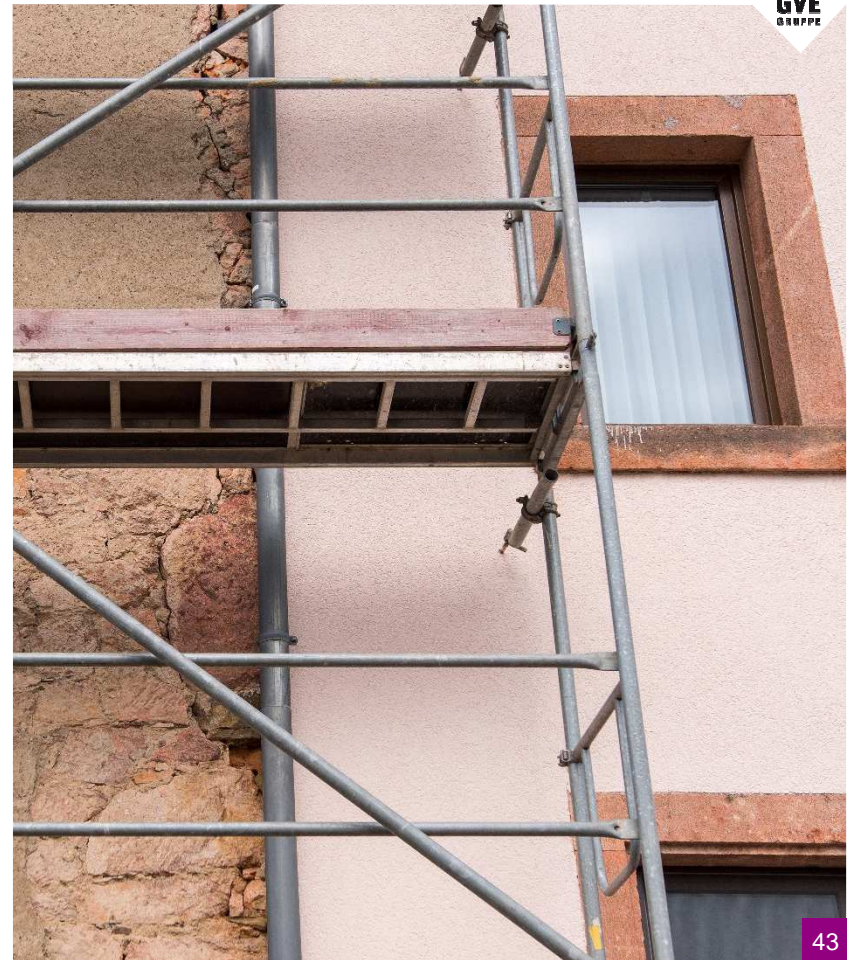
- Deilbachhammer-Ensemble

- Studiobühne Korumhöhe

- Museum Folkwang

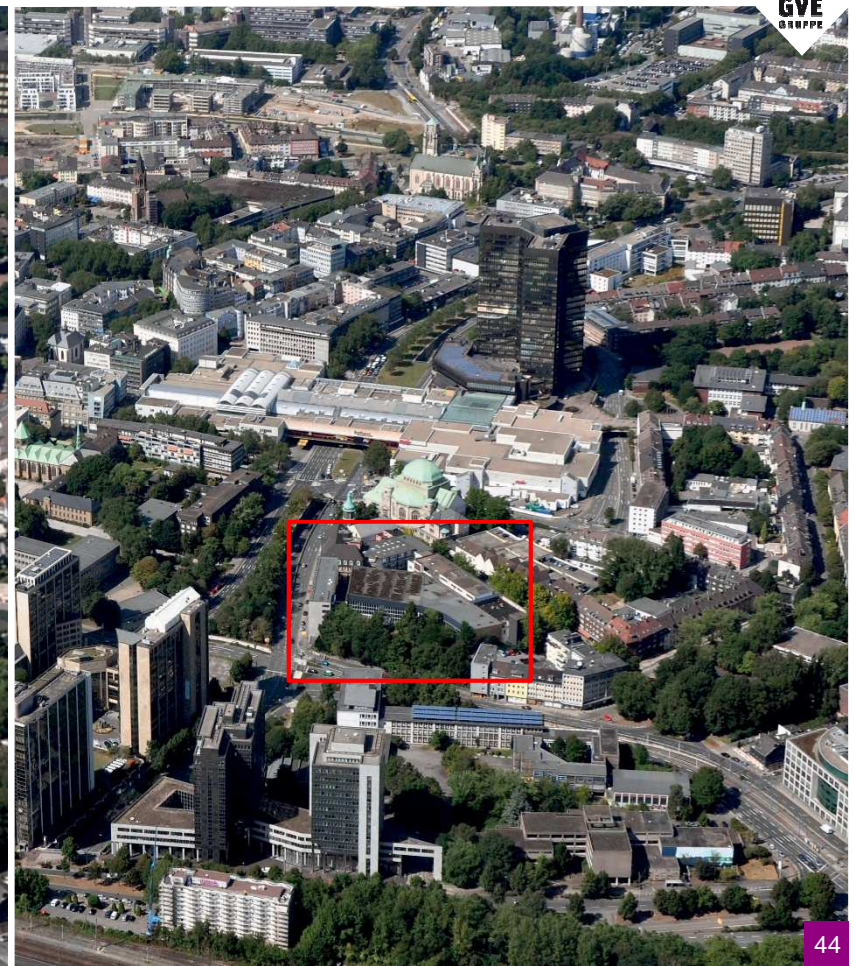
- Kulissenhaus Grillo-Theater

- „Problemimmobilien“ der Stadt Essen





# Projekt: Neues BürgerRathaus - Impressionen







**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.**

**Allbau GmbH** | Kastanienallee 25 | 45127 Essen  
T. 0201.22 0 70 | F. 0201.22 07-335 | [www.allbau.de](http://www.allbau.de)