



STABILITÄT  
DURCH QUARTIERS-  
MANAGEMENT

# GESCHÄFTSBERICHT 2020

<b>KENNZAHLEN (Allbau-Gruppe)</b>	2020	2019	2018
Eigene Mietwohnungen	17.591	17.641	17.546
Eigene Gewerbeobjekte	219	223	213
Durchschnittsmiete /m <sup>2</sup> und Monat	6,13 €	6,09 €	6,00 €
Umsatz aus Immobilienbewirtschaftung	124.573 TE	123.164 TE	123.072 TE
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung	39.356 TE	36.948 TE	28.107 TE
EBITDA*	58.607 TE	49.206 TE	62.045 TE
EBIT*	40.948 TE	32.140 TE	45.532 TE
Jahresüberschuss*	29.264 TE	16.954 TE	30.981 TE
Bilanzgewinn*	24.929 TE	39.361 TE	74.500 TE
Bilanzsumme	817.149 TE	775.989 TE	767.211 TE
Eigenkapital (nach Ausschüttung)*	132.029 TE	124.327 TE	125.506 TE
Eigenkapitalquote (nach Ausschüttung)*	19,4 %	18,2 %	17,6 %

\*Allbau GmbH

STABILITÄT  
**DURCH QUARTIERS-  
MANAGEMENT**

# INHALT GESCHÄFTSBERICHT

08 - 29

## BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Stabilität durch Quartiersmanagement  
Immobilienbewirtschaftung - nah am Kunden  
Bestandsentwicklung und mehr  
Personalmanagement  
Ausblick

30 - 31

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER ALLBAU GmbH

32 - 49

## JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

A. Allgemeine Angaben  
B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze  
C. Erläuterung der Bilanz  
D. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung  
E. Spartenrechnung  
G. Sonstige Angaben

50 - 73

## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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

Seite(n)



# BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

8 - 13	<b>Stabilität durch Quartiersmanagement</b>
14 - 19	<b>Immobilienbewirtschaftung - nah am Kunden</b>
20 - 25	<b>Bestandsentwicklung und mehr - unverzichtbar für Essen</b>
26 - 27	<b>Personalmanagement</b>
28 - 29	<b>Ausblick</b>

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

30 - 31	<b>Bericht für das Geschäftsjahr 2020</b>
---------	---



# STABILITÄT DURCH QUARTIERS- MANAGEMENT

Die Corona-Pandemie stellt auch die soziale Stabilität von Wohnquartieren, die ein wichtiger Eckpfeiler für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens ist, auf die Probe. Auf der einen Seite war der Allbau in allen Servicebereichen zu jeder Zeit aus dem Homeoffice oder der Hauptverwaltung ansprechbar und handlungsfähig – sei es über die Kundenteams und die HausmeisterInnen, telefonisch und über E-Mail, das Kundenportal MeinAllbau, über Facebook und Instagram oder allbau.de digital. Auf der anderen Seite sind sich viele Experten einig, dass der Einfluss der Corona-Krise auf die soziale Stabilität in den Quartieren heute davon abhängt, ob ein funktionierendes Quartiersmanagement bereits vorhanden und wie intakt die Nachbarschaft ist.



Auch Kanu-Olympiasieger  
Max Rendschmidt war beim Allbau-  
Balkonsommer dabei



Frau Filipovic als Allbau-Einkaufshelferin  
im Einsatz

Allbau war das erste Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, das 1999 einen Fachbereich Sozial-/Quartiersmanagement in das Immobilienbewirtschaftungsgeschäft für die rund 40.000 MieterInnen integriert hat. Heute haben neben rund 30 HausmeisterInnen auch vier SozialmanagerInnen vor Ort ein offenes Ohr für die Probleme von Jung und Alt. Sie entwickeln Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene und haben dafür beispielsweise feste Treffpunkte in ausgesuchten Quartieren eingerichtet. Ziel ihrer Aktivitäten ist es, die BewohnerInnen im Quartier untereinander zu vernetzen und sie zu ermutigen, ihre Lebensverhältnisse selbst zu verbessern. Aber es ist auch ihr Wunsch, die Identifikation mit dem Quartier bzw. Stadtteil zu erhöhen, bürgerschaftliches Engagement zu fördern und interkulturelle Wohnkonflikte zu bearbeiten. Dabei steht vor allem die Kommunikation im Mittelpunkt, denn Integration und gegenseitiges Verständnis sind nur dort möglich, wo auch miteinander gesprochen wird.

Durch die Corona-Pandemie mussten aber gerade die Vorort-Aktivitäten in unseren Quartieren auf ein Mindestmaß heruntergefahren werden. Nicht nur Treff- und AllbauPunkte stellten den Betrieb ein, auch von Kooperationspartnern und Ehrenamtlichen geleitete Aktivitäten wie Seniorenfahrten oder Nachbarschaftsfeste für und in unseren Quartieren fanden genauso wie freizeitpädagogische Angebote nicht statt. Eigentlich war auch in den Treffpunkten immer etwas los: Verschiedene Events für Kinder und Jugendliche oder Senioren, die sich hier hinsetzen, Tee oder Kaffee trinken, sich mit ihren Freunden oder Nachbarn unterhalten. Hier konnten sich die Gruppen mischen und austauschen. All diese schönen Momente entfielen mit Beginn der Pandemie. Neue kreative Ideen mussten deshalb entwickelt werden, um die unterschiedlichen MieterInnen in der Pandemie zu unterstützen und positive Stimmung zu erhalten.

## ▷ KOSTENLOSE EINKAUFSHILFEN

Gerade Senioren, behinderte Menschen, vorerkrankte und alleinstehende Personen werden von Corona isoliert. Aufgrund von körperlicher Einschränkung oder Infizierungsangst sind diese Gruppen häufig auf Hilfestellung bezüglich Grundbedürfnissen wie Versorgung mit Lebensmitteln und Medikamenten angewiesen.

Deshalb hat der Allbau mit Kooperationspartnern für diese Risikogruppen in verschiedenen großen Quartieren kostenlose Einkaufshilfen organisiert. Für das Angebot gibt es klare Regeln: So erfolgen die Übergabe von maximal 30 Euro Einkaufsgeld und Einkaufsliste und die Übergabe von gekauften Waren, Bons und Rückgeld in einem Umschlag unter Wahrung der aktuellen Hygienevorschriften an der Eingangstür. Die Einkäufe werden hauptsächlich von den Kooperationspartnern, die auch mit im Quartier aktiv sind und ganzjährig den Mietparteien mit ihren Angeboten zur Verfügung stehen, durchgeführt. Die Resonanz ist klasse; auch der eine oder andere handgeschriebene Dankesbrief ist dabei!

## ▷ KULTUR, SPIEL UND SPORT BEIM ALLBAU-BALKONSOMMER

Während die traditionellen AllbauSommerfeste und -Veranstaltungen abgesagt werden mussten, sollten MieterInnen nicht auf Kultur, Spiel und Sport verzichten müssen. Im „BalkonSommer“ rollte der Allbau ihnen deshalb von Juni bis August 2020 in 66 Veranstaltungen den blauen Teppich aus: Bequem vom eigenen Fensterplatz oder vom Balkon aus konnten sie ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm erleben. Auf einem Bühnen-Pritschenwagen sorgten KünstlerInnen in 18 Quartieren und Straßen, unter anderem in Garagen- und Innenhöfen, für ein lockeres Fensterplatz-Happening. Dabei waren unter anderem Clown Ugolino, ein Tänzerduett, Musiker und Sängerinnen sowie ein Fitness-Trainer. Sogar die Kanu-Olympiasieger Max Hoff und Max Rendschmidt trainierten mit unseren MieterInnen und luden zu Kniebeugen, Sprüngen und Kraftübungen ein. Ein tolles Erlebnis für alle, schließlich wäre ein Treffen mit Essen erfolgreichsten Sportlern der letzten Jahre ohne Corona für viele nicht möglich gewesen. Die Fortsetzung folgt im Jahr 2021.

## ▷ ALLBAU À LA ROUTE: DAS ROLLENDE BISTRO IN DER NACHBARSCHAFT

Unter dem Motto „Allbau à la Route“ tourte nach der gerade geltenden Corona-Schutzverordnung von Juni bis Oktober das rollende AllbauCaféMobil durch die Quartiere. An Bord führte der französische Marktwagen Kaffee, Kuchen, Waffeln und kleine Leckereien. Die Verköstigung sowie Restauration und Wartung des Citroëns aus den Achtzigerjahren übernahmen die MitarbeiterInnen der Beschäftigungsinitiative NEUE ARBEIT der Diakonie Essen. Jeden Mittwochnachmittag informierten die SozialmanagerInnen zusätzlich unter dem Leitspruch „Mittwoch mobil – rund ums Wohnen“ zu Sicherheit, Müllvermeidung, Mobilität und Energiesparen, denn gerade das Thema „Klima und Nachhaltigkeit“ ist für Allbau auch in der täglichen Arbeit ein wichtiges Anliegen.



Das rollende AllbauCaféMobil besuchte zahlreiche Quartiere im Sommer 2020



Alberts Kinderklub war auch zu Corona-Zeiten bei GrundschülerInnen sehr beliebt

### ▶ SHERLOCK HOME - KINDER ENTDECKEN IHR QUARTIER

Wo in der sehr beliebten Ferienaktion „Sherlock Home“ sonst mehr als 150 Kinder ihren Stadtteil und seine Besonderheiten erkunden, musste die Aktion 2020 coronakonform stattfinden: in Kleingruppen und auf drei Stunden täglich reduziert. Unsere SozialmanagerInnen wandelten mit dem ABA-Fachverband und dem deutschen Kinderschutzbund die Aktion kreativ um und entwickelten das Spielszenario „Notruf vom fremden Planeten Anoroco“, das das Kennenlernen von Fremden und auch die Corona-Situation aufgriff: Außerirdische Wesen greifen die Menschen an. Ganz spielerisch wurden dabei Einschränkungen und Verhaltensregeln vermittelt. Das Projekt trug daher auch den neuen Namen „Anoroco“ (rückwärts gelesen: Ocorona).

### ▶ ALBERTS KINDERKLUB

Gerade Kinder wurden in ihrer Aktivität stark eingeschränkt. Neben der Kinderbeauftragten ist das Maskottchen Albert beim Allbau Kontaktperson zu den Jüngsten. Das Eichhörnchen ist Testimonial für den Kinder-Online-Klub. Hier können Kinder eigenständig lesen, lernen und sich neben den Eltern über unterschiedlichste Themen aus dem aktuellen Lehrplan informieren. Es geht häufig auch um Themen, die für das gemeinsame Zusammenleben in den Quartieren von Bedeutung sein könnten sowie um die Pandemie und ihre Auswirkungen für die Jüngsten.

Die Direktoren der 84 Essener Grundschulen wurden im März 2020 darüber informiert, dass Albertskinderklub.de für GrundschullehrerInnen sowie Eltern in Zeiten der Notbetreuung und des Online-Unterrichts zu Hause eine hilfreiche und kostenlose Unterstützung sein könnte. Den Lehrkräften soll der werbefreie Klub als Ersatz für den Unterricht dienen; die Kinder werden zusätzlich im Umgang mit digitalen Medien gestärkt. Die Clickzahlen zeigen auf, dass der Online-Klub den Nerv der Zeit trifft.

#### **Weitere Projekte**

Im Südostviertel arbeiteten die Nähmaschinen für Behelfsmasken, im Quartier Mitzmannweg schnürten die GruppenteilnehmerInnen der alleinerziehenden Mütter und Väter Pakete mit Spielzeug sowie Leckereien für Kinder- und Altenheime – nur zwei weitere Aktionen, die die SozialmanagerInnen in Zeiten der Pandemie koordinierten und begleiteten. Sie telefonierten

auch mit Familien und älteren Mietern, unterstützten bei Behördenangelegenheiten, halfen beim Ausfüllen von Anträgen und gaben Tipps zur Gestaltung des Alltags mit Kindern. So wurden mit dem Kooperationspartner ABA Fachverband regelmäßig Spieletüten an Kinder aus vier verschiedenen Quartieren verteilt.

Trotz des Engagements auf Distanz kann in den schwierigen Vierteln nichts die persönlichen Begegnungen ersetzen. Die Schwelle, sich bei häuslichen Problemen aktiv Hilfe zu holen, ist beispielsweise zurzeit viel höher, als sich jemandem beim gemeinsamen Kochen oder Basteln anzuvertrauen. Viel Quartiersarbeit geschieht nebenbei - in vertrauten Gesprächen am Rande einer gemeinsamen Aktivität. Kein Wunder, dass vor allem auch die SozialarbeiterInnen ein Ende der Pandemie herbeisehnen.

# IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG – NAH AM KUNDEN

## GLIEDERUNG NACH WOHNUNGSGRÖßEN

in qm, Mittelwert: 64,37 qm

≤ 40		921
41	60	7.082
61	80	6.436
81	100	2.619
≥ 101		530

## MONATLICHE GRUNDMIETE

in EURO

≤ 200		299
201	300	4.386
301	400	6.258
401	500	4.025
≥ 501		2.620

Leerstandsquote 2020: 1,4 %

Die Allbau-Gruppe konnte auch in diesem Geschäftsjahr wieder sehr erfreuliche Kennzahlen aus der Immobilienbewirtschaftung präsentieren – nicht zuletzt, weil trotz der Corona-Pandemie sowohl das Neuvermietungsgeschäft als auch die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft unserer WohnungsmieterInnen ausreichend groß war. Bei den GewerbemieternInnen lagen vereinzelte Anfragen nach Mietstundungen vor, wobei hier aber meist individuelle Lösungen gefunden wurden. Die in 2020 erzielten Umsatzerlöse lagen bei 128,2 Mio. Euro (Vorjahr: 123,2 Mio. Euro) aus dem bewirtschafteten Bestand der 17.591 Wohnungen (von denen 4.332 (24,6%) öffentlich gefördert waren), 219 Gewerbeeinheiten sowie 5.331 Garagen/Einstellplätzen. Die Durchschnittsmiete per Jahresultimo (netto kalt) lag für den frei finanzierten Wohnungsbestand bei 6,50 Euro pro qm und für den geförderten Wohnungsbestand bei 5,13 Euro pro qm. Zusätzlich wurden rund 2.159 Wohnungen im sogenannten Niedrigpreissegment vermarktet. Damit ist die Allbau-Gruppe weiterhin ein wichtiger Anbieter von preisgünstigem Wohnraum. Die Leerstandsquote lag trotz erschwerten Vermietungsgeschäftes wegen der Kontaktbeschränkungen zum Jahresende bei sehr guten 1,44% (marktbedingt: 1,37%, strategisch: 0,07%), die Fluktuationsquote bei erfreulichen 8,4%.

Diese positiven Kennzahlen sind Ergebnis der nachhaltigen Unternehmensstrategie. Schon seit Jahren vermietet die Allbau-Gruppe nicht nur Wohnungen bzw. schafft neuen Wohnraum, sondern engagiert sich für starke und lebendige Quartiere, damit sich Menschen in ihrem kompletten Lebensumfeld wohlfühlen. Eine Mieterbefragung, welche Allbau in Kooperation mit der Uni Kassel durchgeführt hatte, ergab, dass die MieterInnen großes Interesse an Umweltschutzthemen haben. Dieses Interesse sollte sich auch in der Neugestaltung der Fläche widerspiegeln. Neben Obstbäumen und Blühstreifen sind in den nächsten Jahren daher auch Gartenprojekte und die Schaffung neuer Spielbereiche angedacht. Zusätzlich soll das nachbarschaftliche Zusammenleben durch die Schaffung neuer Kommunikations- und Aufenthaltszonen sowie verschiedene Aktionen vor Ort noch intensiver gefördert werden.



Mieter-Sprechstunde open air



Hühnerstall und Bücherschränke waren beliebte Treffpunkte



### ▷ HÜHNER IM QUARTIER

Ein Pilotprojekt im Rahmen einer Kooperation mit dem Oberschuirshof in Kettwig, der gemeinsam mit der Initiative „Pott-Rabauken“ Hühner an Privatleute, Schulen, Kitas und Seniorenheime vermietet, wurde im Sommer 2020 coronakonform ins Leben gerufen. Zwei Allbau MieterInnen konnten als so genannte Paten für vier Hühner in Huttrop gewonnen werden, die sich unter Anleitung der Profis um das Projekt kümmern. Durch das gemeinsame Kümmern um die Hühner ergaben sich ganz neue nachbarschaftliche Verbindungen. Die Menschen kamen ins Gespräch, setzten sich mit Umwelt, Natur und Ernährung auseinander und die Bindung zum Quartier wurde auch noch gestärkt. Weitere Hühnerprojekte sind in 2021/22 geplant.

### ▷ HINWEISTAFELN FÜR DEN UMWELTSCHUTZ

Die Allbau GmbH sucht regelmäßig nach neuen Wegen, ihre MieterInnen auf dem Weg zu einem eigenen nachhaltigen Verhalten zu begleiten. Das Projekt „Besser leben – Müll vermeiden“ ging im Juni 2020 an den Start. Deutlich sichtbar aufgestellte Hinweistafeln motivieren attraktiv gestaltet und für jeden verständlich zur korrekten Mülltrennung. Diese wurden an zehn verschiedenen Standorten in Allbau-Quartieren aufgestellt. Darüber hinaus wies an diesen Standorten eine Wandertafel mit dem Aufruf „Trenne Deinen Müll“ an den Müllboxen auf das Thema hin. Diese „wandert“, wie die Merkpfeosten, im Zuge des Projektes auch 2021 durch die Quartiere.

### ▷ BÜCHERSCHRÄNKE FÜR KINDER

Kinder zum Lesen anregen und einen neuen Kommunikationspunkt zu schaffen - das ist die Idee, die hinter der Anschaffung und Aufstellung von fünf offenen Kinderbücherschränken mit integrierter Sitzbank im Hangetal (Stoppenberg), im Mitzmannweg (Bochold), im Nothofsbusch (Stoppenberg), in der Wickenburgsiedlung (Frohnhausen) und auf dem Storpplatz (Südostviertel) steckt. Die Patenschaft für den Bücherschrank übernahm jeweils ein Team aus der Nachbarschaft, das regelmäßig ein Auge auf den Bücherschrank und dessen ungefähr 200 Bücher hat. Sie werden kostenlos und anonym zum Tausch angeboten und meist von der Katholisch Öffentliche Bücherei (KÖB), in Stoppenberg und von MitarbeiterInnen der Allbau-Gruppe in die fünf Bücherschränke gespendet. Weiterer Partner des Projektes ist die NEUE ARBEIT der Diakonie. Sie sortiert bei 14-tägigen Anfahrten die Bücher, stellt „neue“ alte Bücher zur Verfügung und liefert sie an die jeweiligen Bücherpatinnen und -paten, die die Aufgabe alle ehrenamtlich übernommen haben.

## ▶ LADESTATIONEN FÜR NEUE MOBILITÄT

Das Thema Mobilität hat auch bei unseren MieterInnen massiv an Bedeutung gewonnen. Im Rahmen von „AllbauMobil“ beschäftigt sich Allbau daher seit einiger Zeit mit den mobilen Zukunftsfragen, dem möglichen Ausbau wohnbegleitender Mobilitätsdienstleistungen, den technischen und wirtschaftlichen Herausforderungen, die mit der Mobilitätswende verbunden sind, oder der Förderung nachhaltiger Mobilität im Unternehmen sowie bei den MitarbeiterInnen. So rüstet Allbau seit rund zwei Jahren im Rahmen von Neubauprojekten grundsätzlich die Leitungstrassen für Ladestationen vor und/oder gibt den MitarbeiterInnen ihre Erfahrungen bei der Anschaffung einer eigenen Ladestation – auch in Bezug auf Landes- und Bundesförderungen – weiter. Auf Allbau-eigenen Grundstücksflächen wird seit 2020 eine Ladesäulen-Infrastruktur aufgebaut. Die Ladesäulen sind rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr nutzbar und stehen MieterInnen der Allbau-Gruppe sowie allen anderen Nutzern von eFahrzeugen zur Verfügung. Die Ladesäule in der Dilldorfer Allee war die 1. von 15 Ladesäulen, die 2020 auf Allbau-Grund errichtet wurden! Bis spätestens 2024 sollen es rund 100 werden.

## ▶ GEBÄUDEMANAGEMENT UND IMMOBILIENHANDEL

Zum Handlungsfeld der Allbau-Gruppe zählt auch der Verkauf von Immobilien. Diese Verkäufe folgen dem Ziel einer Optimierung des Portfolios und der Minimierung von Bestandsrisiken. Über den Verkauf dieser Immobilien generieren wir eine zusätzliche Liquidität, die unter anderem zur Reinvestition in den Wohnungsbestand oder zum Kauf von Immobilien oder Flächen beitragen kann. Mit Abschluss des Entwicklungsprojektes Cranachhöfe in Holsterhausen 2019 entstand für Allbau die Frage, ob die erfolgreich abgeschlossene Standortentwicklung auf der Fläche des ehemaligen Berufskollegs in Holsterhausen auch mit einem Belassen des hoch attraktiven Immobilienkomplexes im Bestand der Allbau-Gruppe verbunden sein soll. Allbau hat sich für einen Verkauf entschieden, um die in der Immobilie gebundene Liquidität wieder freizusetzen und an anderer, ebenso wichtiger Stelle in Essen wieder neu zu investieren. Der Verkauf erfolgte unter strengen Auflagen zur Sicherung der Interessen unserer MieterInnen. Mit dem Immobilienunternehmen Vivawest konnte ein zuverlässiger Stadtentwicklungspartner für den Verkauf gefunden werden.

Auch 2021 stehen die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien mit verschiedenen Serviceangeboten zu angemessenen Mieten und Preisen sowie die Schaffung und Erhaltung funktionierender Nachbarschaften im Mittelpunkt des Handelns der Immobilienbewirtschaftung.

BESTAND ALLBAU-GRUPPE	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
<b>Bestand am 31.12.2018</b>	<b>2.774</b>	<b>17.546</b>	<b>213</b>	<b>5.036</b>
Zugang				
Neubau/Kauf	22	148	11	314
Umbau/Umwandlung	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	5
<b>Summe Zugänge</b>	<b>22</b>	<b>148</b>	<b>11</b>	<b>319</b>
Abgang				
Verkauf	-6	-50	0	0
Abbruch	0	0	0	0
Umbau/Zusammenlegung	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	-3	-1	0
<b>Summe Abgänge</b>	<b>-6</b>	<b>-53</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>2.790</b>	<b>17.641</b>	<b>223</b>	<b>5.355</b>

BESTAND ALLBAU-GRUPPE	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>2.790</b>	<b>17.641</b>	<b>233</b>	<b>5.355</b>
Zugang				
Neubau/Kauf	10	51	6	36
Umbau/Umwandlung	0	1	1	0
Sonstige Veränderungen	0	0	4	103
<b>Summe Zugänge</b>	<b>10</b>	<b>52</b>	<b>11</b>	<b>139</b>
Abgang				
Verkauf	-17	-100	-9	-269
Abbruch	0	0	0	0
Umbau/Zusammenlegung	0	0	-5	0
Sonstige Veränderungen	0	-2	-1	-23
<b>Summe Abgänge</b>	<b>-17</b>	<b>-102</b>	<b>-15</b>	<b>-292</b>
<b>Bestand am 31.12.2020</b>	<b>2.783</b>	<b>17.591</b>	<b>219</b>	<b>5.202</b>

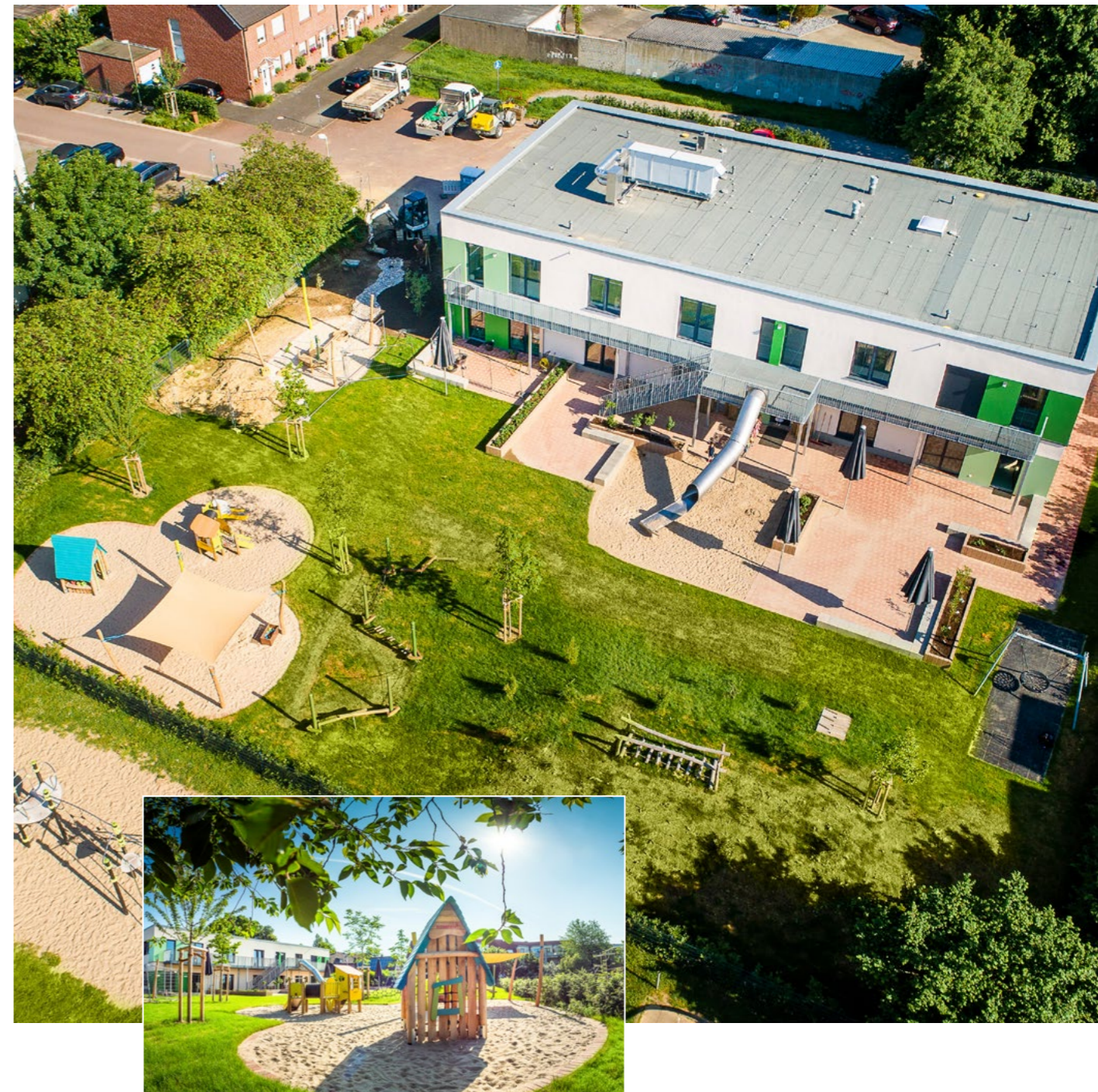
# UNVERZICHTBAR FÜR ESSEN - QUARTIERE WEITERENTWICKELN

Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie schritten nahezu alle Allbau-Bauprojekte wie geplant voran. Ob im Mietwohnungsbau wie zum Beispiel im Uferviertel-Nord in Altendorf, bei der Realisierung neuer Kindertagesstätten wie zum Beispiel Am Schroerkotten in Altenessen/Stoppenberg oder den Modernisierungsprojekten wie z.B. im Westerdorf-Quartier in Altenessen-Süd. Das war sehr wichtig, denn alle Projekte werden nach der Pandemie mehr denn je gebraucht, da die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum und von Einrichtungen gesellschaftlichen Lebens steigen wird. Die für uns tätigen Handwerksbetriebe hatten sowohl personell, als auch bezogen auf die Materialbeschaffung mit den Folgen der Pandemie zu kämpfen, fanden mit uns gemeinsam aber meist kreative Lösungen. Der gemeinsame Wille, sich von der Krise nicht lähmen zu lassen, trieb die Bauprojekte voran.

In einer Kombination aus Homeoffice und Bauprojektleitung vor Ort schafften es unsere ProjektleiterInnen, den Fortgang der Bauvorhaben zu steuern. Das war für Allbau eine interessante Erfahrung, da die Bauprozesse bisher ausschließlich aus der Hauptverwaltung sowie vom dort tätigen Außendienst gesteuert wurden. Baubesprechungen über Telefonkonferenzen oder im Freien – mit weiten Abständen zwischen den Beteiligten – waren zusätzliche Herausforderungen. Ein Vorteil der Baubranche ist es, dass auf der Baustelle generell hohe Sicherheitsstandards herrschen. Atemschutzmasken und Handschuhe gehören zur Grundausrüstung, und auch der Abstand kann meistens gut eingehalten werden.



Die Kita Am Schroerkotten wurde fertiggestellt



Im Uferviertel-Nord entstehen bis 2021  
42 Mietwohnungen



## ▷ NEUBAU FÜR JUNG UND ALT

Da sich in den vergangenen 20 Jahren in Essen die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen mehr als halbiert hat, ist gerade auf diesem Gebiet die Expertise der Allbau-Gruppe als Marktführer in Essen gefragt. So plant das Unternehmen seit Jahren, nun fast alle Grundstücke für Neubauvorhaben größtenteils mit öffentlich geförderten Wohnungen zu bebauen. Nach Fertigstellung stehen diese Wohnungen Menschen zur Verfügung, die aufgrund eher niedriger Einkommen zur Berechtigtengruppe gehören. So bauten wir an der Wildstraße in **Vogelheim** nach Plänen des Architekturbüros Goldstein und Trtnik in fünf Mehrfamilienhäusern 57 öffentlich geförderte Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60-97 qm und übergaben die verbliebenen 33 davon 2020 an die neuen MieterInnen. In **Altendorf** – gegenüber des 2014 fertiggestellten Uferviertels auf der nördlichen Seite des Niederfeldsees – baut Allbau seit Juli 2019 42 Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen nach den Plänen des Architekturbüros Dr. Schramm und Partner (Gelsenkirchen). Die ersten MieterInnen werden im 3. Quartal 2021 ihre Mietwohnungen in exponierter Wasserlage im **Uferviertel-Nord** beziehen können. Wie beim „Uferviertel“ erfolgt auch hier die Umsetzung im Rahmen einer mittelbaren Belegung. Dies bedeutet, dass die Mietpreis- und Belegungsbindung in Folge der Gewährung öffentlicher Wohnungsbaudarlehen auf sogenannte Ersatzwohnungen im Allbau-Bestand übergeht und die neu errichteten Wohnungen ohne Einschränkung zu marktüblichen Mietkonditionen vermietet werden können. Das Investitionsvolumen für die Allbau GmbH liegt hier bei rund 11,5 Mio. Euro.

Allbau sieht aber auch die Notwendigkeit, Wohneigentum zu schaffen. Deshalb forcierte das Unternehmen auf der **Dilldorfer Höhe**, dem ehemaligen Kasernengelände, das Bauträgergeschäft. In unmittelbarer Nachbarschaft von rund 330 Mietwohnungen, 120 Einfamilienhäusern und rund 60 Eigentumswohnungen haben wir 2020 mit den ersten Arbeiten für die Errichtung von weiteren 15 hellen und modernen Eigentumswohnungen (ParkSide) begonnen, die in drei Immobilien mit jeweils fünf Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Zusätzlich plant Allbau 2021 den Baubeginn von 14 familienfreundlichen Kaufeigenheimen mit einer Wohnfläche bis zu 130 qm in den **Termeerhöfen** in Katernberg (**Am Katernberger Bach**). Des Weiteren soll 2021 mit dem Bau von 17 Eigentumswohnungen in Essen-Kupferdreh begonnen werden. Die auf der **Marienbergstraße** entstehenden Wohnungen haben voraussichtlich eine Größe zwischen 84-140 qm sowie eine Raumaufteilung von 3,5-5,5 Zimmer.

In vielen Regionen fehlt es – dazu gehört auch Essen – an **Kita-Plätzen**. Auch gegen diese Unterversorgung arbeiten wir an und erstellen als Investor entsprechende Einrichtungen. In 2020 konnte in unserer neu fertiggestellte **Kita Am Schroerkotten** in Altenessen/Stoppenberg – Betreiber ist der SOS Kinderdorf e. V. – wie geplant 80 Kleinkinder „einziehen“. Zurzeit schließen wir im Südostviertel noch eine Baulücke. Im Jahre 2022 werden hier voraussichtlich vier Kita-Gruppen mit circa 17 U3- und 63 Ü3-Plätzen einziehen. Betreiber wird der Verein für Kinder und Jugendarbeit (VKJ). Das Besondere: Da das Grundstück **Gerhard-Stötzl-Straße 25** eine knapp bemessene Fläche für den Außenspielbereich bietet, wird es zusätzlich eine große Dachterrasse mit Platz für beispielsweise Urban Gardening geben. Das Allbau-Investitionsvolumen für dieses Bauvorhaben beträgt rund 2,1 Mio. Euro.

Und es geht weiter: Aktuell hat Allbau als Essens größter Investor außerhalb der öffentlichen Hand und kirchlicher Institutionen 23 Kitas mit über 1.400 Plätzen im Bestand, davon ein Drittel für Kinder unter drei Jahren. Allbau möchte bis zum Jahr 2024 weitere Einrichtungen mit rund 700 Plätzen schaffen.

## ► EIN ENDE DER BESTANDSMODERNISIERUNG IST NICHT IN SICHT

Genauso wie die Erstellung von neuen Immobilien ist es für den Allbau sehr wichtig, die Bezahlbarkeit und die Qualität unserer Bestandsimmobilien – insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen – auch in Zukunft über Instandhaltungen und Modernisierungen sicherzustellen. Die Ausgaben für Instandhaltung betragen im letzten Geschäftsjahr 18,4 Mio. Euro und für die Modernisierung 21,0 Mio. Euro. 2020 werden wir durch Erneuerung von Gasthermen, Umstellung auf elektronische Durchlauferhitzer, Austausch und Einbau von Heizkesseln mit Brennwert-Technik, Fenstertausch und Fassadendämmung ca. 2.700 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr vermeiden.

Allbau führte das 2019 angeschobene Modernisierungsprogramm für die technische Überarbeitung weiterer 750 Wohneinheiten fort, in dessen Rahmen wir rund 42 Mio. Euro investieren. Aufgrund der Förderung des Landes NRW fallen die Immobilien nach der Modernisierung unter die Mietpreis- und Belegungsbindung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Grundmiete steigt infolge der öffentlichen Förderung nur moderat, und der neue energetische Standard senkt wiederum die Heizkosten, was die Erhöhung der Miete abfedert.

Mit Blick auf die Klimaschutzziele des Bundes werden die betroffenen Häuser rundum umweltfreundlich mit der Dämmung der Fassaden, Kellerdecken und Dächer umfassend wärmeisoliert, die Dächer erneuert, alte Fenster gegen neue ausgetauscht und die Heizungsart auf effizientere und verbrauchsärmere Systeme umgestellt. Außerdem investieren wir im Rahmen unserer Modernisierungsoffensive in eine neue Elektroinstallation im Keller, bauen neue Wohnungseingangstüren ein und sanieren bzw. errichten neue Balkone.

Größtes Modernisierungsprojekt ist zurzeit das **Westerdorf-Quartier** in Altenessen, in das Allbau rund 17,1 Mio. Euro in 44 Gebäude (Baujahr: 1926-1957) mit 290 Mietwohnungen, 20 Garagen und einem Ladenlokal investiert. An der Gladbecker Straße haben wir uns noch zu einem besonderen Teilprojekt entschlossen: einer wandgebundenen Fassadenbegrünung als Beitrag zur „Klimaresilienten Region mit internationaler Strahlkraft“, einem Projekt der Emschergenossenschaft. Grüne Fassaden regulieren nicht nur das Hausklima positiv, sondern absorbieren und filtern auch gesundheitsschädliche Stickoxide und Feinstaubpartikel. Genau der richtige Standort ist dafür die Gladbecker Straße, eine der hochfrequentierten Straßen unserer Stadt, an der in der Vergangenheit durch das hohe Verkehrsaufkommen häufig erhöhte Feinstaubwerte gemessen wurden. Alle Pflanzen-Boxen der Wandbegrünung werden mithilfe eines Tropfbewässerungsschlauches mit Regenwasser versorgt. Somit wird nicht nur das Abwassersystem entlastet, sondern auch das Regenwasser sinnvoll genutzt – ganz nach dem Motto: Regenwasser gegen Feinstaub!

Ein ähnliches Modernisierungsprojekt realisiert Allbau seit Anfang 2020 **rund um die Schwanenbuschstraße** in Huttrop und investiert hier rund 9,2 Mio. Euro in 25 Gebäude (Baujahr: 1926-1957) mit 177 Mietwohnungen und 26 Garagen. Besonders spannend sind die Lage des Quartiers bzw. dessen Außenanlagen. Sie liegen auf dem Tunnel der A52 und erhalten gerade eine neue Qualität. Fertigstellung ist voraussichtlich Ende 2021.

Ähnliche, kleinere Projekte werden spätestens bis Anfang 2022 in Bergerhausen, Schonnebeck, Dellwig, Leithe, Bochold und Altenessen beendet sein. Für alle Projekte gilt dann: Ein unattraktives Erscheinungsbild, hohe Nebenkosten, technisch und optisch veraltete Gebäude- und Wohnungszustände gehören der Vergangenheit an.

**Da bezahlbares Wohnen in Essen auch weiterhin ein wichtiges gesellschaftspolitisches Thema sein wird, steht Allbau mit dem Land NRW schon in zielführenden Gesprächen zur Förderung weiterer Quartiere.**





# PERSONAL - MANAGEMENT

Zu Beginn des Jahres standen wir vor der außerordentlichen Herausforderung, unsere Unternehmensziele mit den gesetzlichen Vorgaben zum Hygieneschutz, den Anforderungen der Aufsichtsbehörden sowie den veränderten Bedürfnissen unserer MitarbeiterInnen in Einklang zu bringen. Dabei nahm das Handlungsfeld der Vereinbarkeit von Familie, Privatleben und Beruf – gerade auch in Corona-Zeiten – eine wesentliche Rolle ein. Wir haben aufbauend auf unseren seit Jahren fest etablierten Mitarbeiterangeboten und -services ein besonderes und gleichermaßen umfangreiches Maßnahmenpaket geschnürt und in kürzester Zeit in die Umsetzung gebracht.

Die bereits bestehende Homeoffice-Regelung wurde insbesondere zum Schutz der Risikogruppen und für Eltern mit betreuungspflichtigen Kindern deutlich ausgeweitet, um die Betreuungssituation aufgrund der Schließung von Kitas und Schulen abzufangen und für Familien gestaltbar zu machen. Flankiert wird die teils belastende Arbeit von zu Hause durch unseren langjährigen Kooperationspartner BUK Familienbewusstes Personalmanagement GmbH, der sich neben den klassischen Themen der Pflegeberatung auch um corona-bedingte Problemlagen kümmert. Schichtmodelle ermöglichen es, dass aus Doppelbüros „Einzelbüros“ entstanden sind. Für unsere Auszubildenden (m/w/d) haben wir spezielle Konzepte erarbeitet, die auch während der Schulschließungen gewährleisten, dass die Ausbildung in bewährter Qualität erfolgt.

Voraussetzung hierfür war eine entsprechend ausgerichtete IT-Landschaft. Dort, wo es einer Optimierung bedurfte, wurde diese an die neuen Arbeitsbedingungen angepasst.

Personalentwicklung ist und bleibt eine Investition in unsere wichtigste Ressource; ein wesentliches Handlungsfeld, will man als Arbeitgeber im heutigen Wettbewerb bestehen. Aufgrund der Digitalisierung kommt der stetigen begleitenden Qualifizierung von MitarbeiterInnen gerade in diesem Segment eine immer größere Bedeutung zu. Nur bei Vorliegen eines gut ausgeprägten Anwendungsverständnisses können zahlreiche Arbeitsabläufe und Anwendungen sukzessive auf elektronischem Wege durchgeführt werden. Ein Wandel findet derzeit in der Art der Angebote statt, inzwischen etablieren sich Hybrid-Veranstaltungen und reine Online-Angebote.

Aus den Erfahrungen der letzten Monate haben wir zahlreiche Erkenntnisse gewonnen und werden die im Zuge der Pandemie installierten Maßnahmen als festen Bestandteil in unsere bestehenden Unternehmensstandards überführen. Darüber hinaus sehen wir das Erfordernis, unsere bisherige Art der Zusammenarbeit zu überdenken: Es gilt, bestehende Arbeits- und Arbeitszeitmodelle zu hinterfragen, falls erforderlich anzupassen (Homeoffice, Desksharing), oder auch gänzlich neue, ausgewogene Arbeitsformen zu installieren, hin zu einer eher ergebnisorientierten Art und Weise des Arbeitens. Das Ziel, damit eine noch bessere Vereinbarkeit von Familie, Privatleben und Beruf zu erreichen, ist unser Interesse als Arbeitgeber. Für ihren persönlichen Einsatz und die gute Zusammenarbeit dankt die Geschäftsführung den MitarbeiterInnen und spricht für die gemeinsam erreichten Erfolge ausdrücklich ihre Anerkennung aus.

Durch die zum 01.01.2020 erfolgte Gründung der Immobilienholding, der Immobilien Management Essen GmbH (IME), ist ein Teil der Belegschaft zum 01.01.2020 auf die neue Gesellschaft übergegangen. Infolgedessen ist der Personalbestand im Geschäftsjahr um 53 Personen gesunken.<sup>(\*)</sup>

## Personenzahl (Köpfe ohne GF) per 31.12.

	2019	2020
Anzahl kfm./techn. Angestellte	175	122
Davon Teilzeitbeschäftigte	33	18
Anzahl Auszubildende	11	11
<b>Summe</b>	<b>186</b>	<b>133<sup>(*)</sup></b>

# ALLBAU AUSBlick

Vor über einem Jahr hat sich unser privates und geschäftliches Leben auf dramatische Weise verändert, und wir müssen unter außergewöhnlichen Umständen leben. Obwohl die wirtschaftlichen Folgen für unser Unternehmen und unsere Branche im Allgemeinen beherrschbar sind, hat uns die Corona-Pandemie noch fest im Griff. Wir müssen uns auch 2021 viele Gedanken machen, wie wir trotz Coronavirus unseren Geschäftsbetrieb so gut wie möglich aufrechterhalten, erreichbar und handlungsfähig sind und den Gesundheitsschutz unserer MitarbeiterInnen und KundInnen sicherstellen.

Unser erklärtes Ziel ist es weiterhin, unbürokratisch und zeitnah zu helfen, aber auch den größtmöglichen Kundenservice zu bieten – bei gleichzeitigem Schutz von MieterInnen und MitarbeiterInnen. Aus diesem Grund passen wir regelmäßig unsere Maßnahmen an die geltende Corona-Schutzverordnung an. Dazu gehören der Wechsel vieler unserer Teams ins Homeoffice, Schließung unserer AllbauPunkte, Kundenkontakt nach Terminvereinbarung, Erhöhung der Telefonpräsenz, die Absage vieler schon vorbereiteter Veranstaltungen für unsere MieterInnen bzw. die BürgerInnen unserer Stadt Essen und vieles mehr – aber auch, dass unsere HausmeisterInnen und Reinigungskräfte für unsere MieterInnen weiterhin unverändert die „Kümmerer vor Ort“ bleiben.

Trotz aller Unwägbarkeiten sind wir weiterhin über die verschiedenen analogen und digitalen Kommunikationskanäle E-Mail, unser Kundenportal MeinAllbau, Facebook, Instagram oder allbau.de für Kunden und Partner jederzeit erreichbar. Das ist nicht immer einfach und vor allem auch ungewohnt. Deshalb sage ich an dieser Stelle DANKE – an verständnisvolle MieterInnen, an wunderbare MitarbeiterInnen und an unsere motivierten und leistungsstarken Partnerunternehmen. Hier möchte ich besonders die Handwerksunternehmen erwähnen, mit deren Unterstützung unsere Bauprojekte auch 2021 weitestgehend planmäßig verlaufen. Mit ihnen allen werden wir auch die nächsten Monate bestimmt gut „überstehen“, bis wir alle hoffentlich bald wieder zu mehr Normalität zurückkehren können.

Neben Serviceorientierung, Mobilitätslösungen und der Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse ist in den nächsten Jahren insbesondere die regelmäßige Überarbeitung bzw. Erneuerung unserer Immobilienbestände eine Kernaufgabe. Wohnungsmärkte ändern sich. Deshalb investierte die Allbau-Gruppe in den letzten 10 Jahren unter anderem über 400 Mio. Euro in Neubauprojekte – vor allem in den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Dieser wird in Essen signifikant gebraucht. Aus diesem Grund ist gerade auf diesem Gebiet der Allbau als Marktführer in Essen gefragt. Wir werden nicht nur unsere Bestände weiterhin modernisieren, sondern in den kommenden vier Jahren insgesamt rund 400 öffentlich geförderte Wohnungen neu errichten, die aufgrund der öffentlichen Förderung in der Miethöhe begrenzt und für Menschen mit geringem Einkommen vorzusehen sind. So sind wir in 2021 mitten in Bauaktivitäten am Reinhold-Unterberg-Weg in Gerschede (18 Wohnungen), in der Wengestraße in Schonnebeck (16 Wohnungen), auf der Dilldorfer Höhe in Kupferdreh (16 Wohnungen), in der Ringstraße in Kettwig (25 Wohnungen) und an der Markscheide in Altendorf



Dirk Miklikowski  
Geschäftsführer

(14 Wohnungen). Das sind teilweise Projekte, die mit anderen Nutzungen, wie zum Beispiel der Errichtung von Kindertagesstätten oder Pflegeeinrichtungen, auf dem Grundstück kombiniert werden. Dies gilt auch für eines der größten zukünftigen Bauprojekte des Allbau in Stoppenberg (Kapitelwiese). Hier warten wir auf die Rechtskraft des Bebauungsplans der Stadt Essen, mit dem wir im Sommer 2021 rechnen. Wenn dies der Fall ist, werden wir mit der Erschließung beginnen und voraussichtlich im 1. Quartal 2022 mit den Hochbauarbeiten für den Wohnungsneubau starten. Auf diesem vom Bistum Essen erworbenen Grundstück mit rund 27.000 qm Fläche planen wir 44 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 19 frei finanzierte Mieteinfamilienhäuser, 55 Kaufeigenheime und eine 4-zügige Kita. Das Investitionsvolumen für uns wird bei rund 35 Mio. Euro liegen.

Die im letzten Geschäftsjahr realisierte Zusammenlegung der Allbau-Unternehmensgruppe und der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH mit ihren Beteiligungsgesellschaften zu einem Immobilienkonzern der Stadt Essen, der Immobilien Management Essen (IME), hat sich bewährt. Wohn-, Gewerbe-, Verwaltungs-, Kultur- und sonstige kommunale Immobilien werden seitdem professionell aus einem Unternehmensverbund heraus unter einer Verantwortung und einheitlichen Steuerung zentral und effizient betreut und entwickelt. Allbau ist dabei die tragende Säule und wird sein Geschäftsmodell weiterentwickeln, neue Trends der Immobilienwirtschaft hochmotiviert mit eigener Tradition verknüpfen und damit die Zukunft Essens entscheidend mitgestalten.

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der Allbau GmbH bestand zuletzt aus 17 Mitgliedern, darunter 5 ArbeitnehmervertreterInnen 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 3 ordentlichen Sitzungen über die Lage und Entwicklung des Unternehmens und darüber hinaus über alle wichtigen Angelegenheiten unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2020 befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der Bewältigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Unternehmensgruppe sowie mit der erfolgreichen Veräußerung des Großprojektes „Cranachhöfe“ in Essen-Holsterhausen.

Ein weiterer Schwerpunkt lag in der Vorbereitung der Erstellung eines Klimaschutzpfades für die Wohnungsbestände der Allbau GmbH auf Basis des durch die Bundesregierung im Oktober 2019 beschlossenen Klimaschutzprogrammes 2030, um die Klimaziele (Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 % gegenüber 1990 und Treibhausgasneutralität bis 2050) zu erreichen.

Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat mit folgenden Themen befasst:

- Wirtschaftsplanung 2021–2025 und Jahresabschlussprüfung 2019
- Grundstücksankäufe und Investitionsfreigaben
- Erneute Durchführung eines Ratingprozesses sowie Prüfung eines Einsatzes von alternativen Finanzierungsinstrumenten (zum Beispiel Schuldscheindarlehen)
- Vorbereitungen zum beabsichtigten Erwerb der Immobilie „Weberplatz“ in der nördlichen Innenstadt von Essen

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 Allbau GmbH fasste am 23.06.2020 die zur Verabschiedung des Geschäftsjahres 2019 erforderlichen Beschlüsse. Aufsichtsrat und Geschäftsführung wurde Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2019 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 gemäß § 172 AktG festgestellt ist.



Thomas Rotter  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

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.

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Allbau-Gruppe für ihren Einsatz, die geleistete Arbeit und die Zusammenarbeit im Jahr 2020.

Essen, 23.06.2021

Thomas Rotter  
Vorsitzender



# JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

34	<b>A. Allgemeine Angaben</b>
34 - 35	<b>B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</b>
36 - 37	<b>C. Bilanz</b>
38 - 41	<b>D. Erläuterung der Bilanz</b>
42	<b>E. Gewinn und Verlustrechnung</b>
43	<b>F. Erläuterung der Gewinn und Verlustrechnung</b>
44	<b>G. Spartenrechnung</b>
45	<b>H. Nachtragsbericht</b>
45 - 47	<b>I. Sonstige Angaben</b>
48	<b>J. Besetzung der Organe</b>
49	<b>K. Gewinnverwendungsvorschlag</b>



## 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 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes (GmbHG) sowie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

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

Die Mehrheit der Anteile (84,43 %) an der Allbau GmbH, Essen, werden seit dem 01.01.2020 von der Immobilien Management Essen GmbH, Essen (IME) gehalten. Die bisherige Mehrheitsgesellschafterin Stadt Essen hatte ihre Anteile an der Allbau GmbH in die IME eingelegt. Die Salden gegenüber der Gesellschafterin IME werden in der Bilanz unter den Forderungen/Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen. Einen weiteren wesentlichen Gesellschaftsanteil hält weiterhin die Sparkasse Essen (15,01 %). Die Salden gegenüber der Sparkasse Essen werden als „davon“-Vermerk im Anhang dargestellt.

Die Allbau GmbH hat mit Wirkung zum 1. Januar 2020 einen Ergebnisabführungsvertrag mit der IME geschlossen. Die Vergleichbarkeit zu den Vorjahreszahlen ist daher beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere die Posten „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ sowie „aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne“.

## B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

Planmäßige lineare **Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten mit 2,5 % (bei Altbauten mit Baujahr vor 1925) bzw. mit 2,0 % (bei Bauten ab 1925) auf die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Bei bis 1990 erworbenen Wohngebäuden wurde die jeweilige Restnutzungsdauer je nach Bauzustand, bei Erwerb ab 1991 mit 50 Jahren festgelegt. Die Position Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wird mit 3% abgeschrieben.

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

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

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

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

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten** 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** und das Eigenkapital sind mit dem Nennbetrag bewertet.

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

Die **Rückstellung für Pensionen** ist im Wege der Barwertermittlung der zukünftigen Pensionsleistungen (Anwartschaftsbarwertverfahren) unter der Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck (Heubeck Richttafeln 2018 G) ermittelt worden. Der Rechnungszinsfuß für die Ermittlung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2020 beträgt gemäß Laufzeit 1,35 % (Vorjahr: 1,82 %). Der Zinssatz entspricht dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre (Bundesbankzins), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 5 Jahren (Vorjahr: 6 Jahren) ergibt. Die Erfolgswirkungen aus der Änderung des Abzinsungssatzes werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Die Rentendynamik wurde ebenso wie im Vorjahr mit 2,0 % p. a. berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Gehaltsdynamik und der Fluktuation entfällt. Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Anwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes im Vergleich zu dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Rückstellung entsprechend der Herleitung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	31.12.2020	31.11.2019
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes (0,74 % / 1,10 %)	1.187,00 €	1.244,00 €
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	1.227,00 €	1.295,00 €
	40,00 €	51,00 €

Bei den **sonstigen Rückstellungen** mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurde bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages eine Kostensteigerung bis zu 2,0 % berücksichtigt. Sie wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der von der deutschen Bundesbank bekannt gegeben wurde. Sie betragen für 2020 je nach Restlaufzeit 0,44 % bis 1,26 % (Vorjahr: 0,58 % bis 1,59 %).

Für die Beseitigung von in der Vergangenheit entstandenen Schäden an Fassaden, Balkonen, Dächern, Fenstern und Eingangsbereichen in verschiedenen Wohnanlagen (**Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung**) wurden die geschätzten Beträge zurückgestellt; die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen wurden, nachdem die Maßnahmen abgewickelt worden waren, in voller Höhe in Anspruch genommen bzw. aufgelöst. Die **Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen** wurden mit 0,5 % der Verkaufspreise angesetzt und entsprechend ihrer Laufzeit abgezinst.

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

C. Allbau GmbH, Essen: BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

**Aktivseite**

**A. Anlagevermögen**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	527.096.843,35		517.442.044,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.457.339,27		3.330.850,33
3. Grundstücke ohne Bauten	2.220.569,48		1.496.397,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.484,87		7.484,87
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.902,09		70.260,09
6. Anlagen im Bau	10.680.250,29		11.094.465,17
7. Bauvorbereitungskosten	174.951,32		336.497,31
8. Geleistete Anzahlungen	714,50		838.975,73
		546.691.055,17	534.616.975,58
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.331.256,62		48.331.256,62
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		24.341.435,23
3. Sonstige Ausleihungen	52,00		52,00
		48.331.308,62	72.672.743,85
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		595.022.363,79	607.289.719,43
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	969.560,10		969.052,01
2. Bauvorbereitungskosten	422.043,89		67.714,74
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	903.632,83		886.732,83
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		335.065,93
5. Unfertige Leistungen	34.057.103,94		33.121.370,27
		36.352.340,76	35.379.935,78
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	384.897,98		384.491,44
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	402.578,99		410.955,71
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.719,64		20.029,78
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.761.958,35		7.611,15
5. Sonstige Vermögensgegenstände	20.022.488,88		33.059.255,94
		30.660.643,84	33.882.344,02
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.738.694,23		4.107.263,64
2. Bausparguthaben	10.171.177,71		13.134.722,22
		16.909.871,94	17.241.985,86
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		83.922.856,54	86.504.265,66
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		157.799,44	3.213,00
<b>Bilanzsumme</b>		679.103.019,77	693.797.198,09

**Passivseite**

**A. Eigenkapital**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	23.008.138,00		23.008.138,00
<b>Nennbetrag eigener Anteile</b>	-256,00		-256,00
		23.007.882,00	23.007.882,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen	84.059.557,97		78.532.557,97
<b>III. Bilanzgewinn Eigenkapital insgesamt</b>	24.928.998,89		40.918.998,89
		131.996.438,86	142.459.438,86
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.187,00		1.244,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.252.560,33		4.608.454,81
		2.253.747,33	4.609.698,81
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	401.989.267,00		418.295.770,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.055.270,97		71.139.956,41
3. Erhaltene Anzahlungen	36.414.065,26		38.066.441,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.970.843,98		3.694.345,66
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.036.431,01		8.520.639,10
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.832.608,57		4.796.594,98
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.959,72		153.636,15
		541.300.446,51	544.667.384,37
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.552.387,07	2.060.676,05
<b>Bilanzsumme</b>		679.103.019,77	693.797.198,09

## D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ

### Anlagevermögen

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

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der **Allbau Managementgesellschaft mbH** (im Folgenden: AMG), Essen. Der Beteiligungsbuchwert an der AMG beträgt zum Bilanzstichtag unverändert 48.331 TEUR. Die AMG erzielte für 2020 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 7.853 TEUR (Vorjahr: Verlust von 2.066 TEUR), welches aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Allbau GmbH abgeführt wurde. Das Eigenkapital der AMG beträgt wie im Vorjahr 48.342 TEUR.

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

Die ABG erzielte 2020 einen Jahresüberschuss von 1.093 TEUR (Vorjahr: 1.218 TEUR). Die AMG erhält eine Ergebniszurechnung in Höhe von 1.092 TEUR (Vorjahr: 1.217 TEUR), die sich aus einer gesellschaftsvertraglich geregelten Vorabauschüttung in Höhe von 350 TEUR für die Geschäftsbesorgung sowie dem Gewinnanteil in Höhe von 742 TEUR (Anteil 99,9 % vom restlichen Gewinn in Höhe von 743 TEUR) zusammensetzt. Das Eigenkapital beträgt unverändert 3.303 TEUR.

Die AMG hält einen Anteil von 100,00% (Vorjahr: 100,00%) an der **zebra. Gesellschaft für Baumanagement mbH, Essen** (im Folgenden: zebra) mit einem Buchwert der Anteile von 25.700,00 Euro (Vorjahr: 242.915,09 Euro). Die Beteiligung wurde im Berichtsjahr um 217.215,09 Euro wertberichtigt. Das Stammkapital der zebra beträgt 25.700,00 Euro. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 der zebra weist für das Kalenderjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 22 TEUR und ein Eigenkapital von -4 TEUR aus.

Die AMG hält 100,00 % (Vorjahr: 100,00 %) der Anteile an der **ImmobilienService Essen GmbH, Essen** (nachfolgend ISE), die einem Stammkapital von 50.000,00 Euro entsprechen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 der ISE weist für das Kalenderjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 66 TEUR und ein Eigenkapital von 289 TEUR aus.

Die AMG hält 22,22 % der Anteile an der **ZukunftsZentrumZollverein AG** (im Folgenden: Triple Z), Essen, mit einem Beteiligungsbuchwert zum 31.12.2020 von 100.401,00 Euro. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 der Triple Z liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

Daher kann das Ergebnis der Triple Z des Jahres 2020 noch nicht genannt werden.

Der letzte vorliegende Abschluss zum 31.12.2019 weist für das Kalenderjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 33 TEUR und ein Eigenkapital von 1.446 TEUR aus.

Die AMG ist zudem mittelbar über die ABG zu 23 % an der **Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH** (im Folgenden: EGU), Essen, beteiligt. Der vorläufige Jahresabschluss zum 31.12.2020 der EGU weist für das Kalenderjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 71 TEUR bei einem Eigenkapital nach Ergebnisverrechnung von 691 TEUR aus.

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelte es sich um vier an die AMG gegebene tilgungsfreie Darlehen zur Ankaufsförderung von Gewerbeimmobilien sowie der Finanzierung der Neubauprojekte „Kastanienhöfe“ und „Cranachhöfe“, die im Berichtsjahr vorzeitig vollständig zurückgezahlt wurden.

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ sind Bau-, Bauvorbereitungs- und Grundstückskosten – insgesamt 2.295 TEUR (Vorjahr: 2.259 TEUR) – für fertiggestellte, laufende und geplante Eigentumsmaßnahmen erfasst. Die unfertigen Leistungen von 34.057 TEUR (Vorjahr: 33.121 TEUR) beinhalten mit den MieterInnen noch abzurechnende Betriebskosten. Die erhaltenen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten von 36.414 TEUR (Vorjahr: 37.638 TEUR) sind als erhaltene Anzahlungen passiviert. Im Berichtsjahr wurden keine Abschlagszahlungen aus Bauträgertätigkeit (Vorjahr: 428 TEUR) passiviert.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 30.661 TEUR (Vorjahr: 33.882 TEUR) haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen die ehemalige Gesellschafterin Stadt Essen in Höhe von 17.280 TEUR (Vorjahr: 32.816 TEUR) ausgewiesen. Diese betreffen Guthaben aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Essen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 9.762 TEUR (Vorjahr: 8 TEUR) betreffen im Jahr 2020 im Wesentlichen mit 72 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) sonstige Forderungen gegen die Gesellschafterin IME, mit 7.853 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) Forderungen aus Ergebnis-

abführung gegen die AMG sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die AMG in Höhe von 1.806 TEUR, sowie kleinere Forderungen gegen die ABG und ISE. Im Vorjahr waren ausschließlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

### Gezeichnetes Kapital

Zum 31.12.2020 hielt die Immobilien Management Essen GmbH 84,43 % des Stammkapitals von insgesamt 23.008 TEUR. Zum Stichtag des Vorjahres wurden diese Anteile von der Stadt Essen gehalten.

## ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

Gewinnrücklagen (in €)	Bestand 31.12.2019	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Umgliederungen des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2020
Andere Gewinnrücklagen	78.532.557,97	5.527.000,00	0,00	0,00	0,00	84.059.557,97
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>78.532.557,97</b>	<b>5.527.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84.059.557,97</b>

## RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen (in €)	Bestand 31.12.2020	Bestand 31.12.2019
Unterlassene Instandhaltung	868.970,00	3.218.739,98
Jahresabschluss Veröffentlichung	58.880,00	80.100,00
Gewährleistungsverpflichtungen	189.954,27	193.064,53
Rechtsstreit	78.258,76	66.572,21
Ausstehende Rechnungen BT-Projekt „Parkblick“	178.827,72	916.712,95
Sonstige ausstehende Rechnungen	807.342,40	0,00
Sonstige Rückstellungen	70.327,18	133.265,14
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.252.560,33</b>	<b>4.608.454,81</b>

## VERBINDLICHKEITEN

**2009** wurden zur Absenkung der Zinsbelastungen ab 2013 und zur Sicherstellung des 2009 herrschenden Zinsniveaus für beabsichtigte Anschlussfinanzierungen 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 **2009** abgeschlossenen Vereinbarungen liegen in einem Zeitraum vom 30.06.2013 bis 30.06.2023. Die Festzinssätze bewegen sich in einer Bandbreite von 4,65 % bis 4,75 %. Der Umfang der Geschäfte belief sich auf insgesamt 23.000 TEUR. Eine Vereinbarung ist zur Jahresmitte 2020 ausgelaufen. Die mit der Euro-Swap-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen für die zwei andauernden Vereinbarungen zum Bilanzstichtag insgesamt -1.555,7 TEUR.

**2010** wurden durch die Allbau GmbH zwei weitere Vereinbarungen über derivative Finanzinstrumente (Forward-Rate-Zinsswaps) mit der National-Bank AG abgeschlossen, wovon eine Vereinbarung vom 31.12.2010 bis 29.12.2023 läuft. Die zweite Vereinbarung ist im Vorjahr ausgelaufen. Der Festzinssatz beträgt 3,81%. Der Umfang des Geschäftes beträgt 5.500 TEUR. Der mit der Euro-Swap-Kurve zum Zeitwert bewertete beizulegende Zeitwert beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt -66,5 TEUR.

**2011** wurde eine weitere Vereinbarung über einen Forward-Rate-Zinsswap mit der National-Bank AG abgeschlossen. Die Laufzeit liegt zwischen dem 31.01.2012 und 31.01.2022. Der Festzinssatz beträgt 4,3 %. Der Umfang des Geschäfts beläuft sich auf 3.600 TEUR. Die mit der Euro-Swap-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen zum Bilanzstichtag insgesamt -102 TEUR.

**2012** wurden vier weitere Vereinbarungen über Forward-Rate-Zinsswaps mit der National-Bank AG bzw. der HypoVereinsbank abgeschlossen. Die Laufzeiten liegen zwischen dem 31.12.2012 und 31.12.2028. Die Festzinssätze liegen in einer Bandbreite von 2,31 % und 3,30 %. Der Umfang der Geschäfte beläuft sich auf insgesamt 11.657 TEUR. Bei den vier Forward-Rate-Zinsswaps ergibt sich ein negativer Marktwert von -2.063 TEUR zum Bilanzstichtag.

Es wurden ausschließlich Micro-Hedges abgeschlossen.

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

Für die gebildeten Bewertungseinheiten wird die Einfrierungsmethode angewendet.

## RESTLAUFZEITEN UND BESICHERUNG

Verbindlichkeiten (in €; Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	unter 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon ggü. Gesellschafterin Sparkasse Essen)	401.989.267,00 (418.295.770,39) 48.281.723,55 (53.158.204,66)	17.076.079,66 (18.056.017,97) 2.096.232,75 (2.472.563,66)	384.913.187,34 (400.239.752,42) 46.185.490,80 (50.685.641,00)	313.381.385,50 (331.141.495,47) 38.215.826,47 (43.194.826,31)	401.989.267,00 (418.295.770,39) 48.281.723,55 (53.158.204,66)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.055.270,97 (71.139.956,41)	10.175.001,36 (2.051.216,92)	58.880.269,61 (69.088.739,49)	51.328.006,40 (60.693.605,71)	69.055.270,97 (71.139.956,41)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	36.414.065,26 (38.066.441,68)	36.414.065,26 (38.066.441,68)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.970.843,98 (3.694.345,66)	1.970.843,98 (3.694.345,66)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.036.431,01 (8.520.639,10)	8.036.431,01 (8.520.639,10)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon ggü. Gesellschafterin IME)	23.832.608,57 (4.796.594,98) 23.749.218,78 (0,00)	23.832.608,57 (4.796.594,98) 23.749.218,78 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	1.959,72 (153.636,15) 1.859,72 (150.929,25)	1.959,72 (153.636,15) 1.859,72 (150.929,25)				
	541.300.446,51 (544.667.384,37)	97.506.989,56 (75.338.892,46)	443.793.456,95 (469.328.491,91)	364.709.391,90 (391.835.101,18)	471.044.537,97 (489.435.726,80)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 23.833 TEUR betreffen mit 23.737 TEUR Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung gegenüber der Gesellschafterin IME, mit 11 TEUR Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverrechnung und mit 1 TEUR den umsatzsteuerlichen Organkreis (insgesamt 23.749 TEUR) und in Höhe von 84 TEUR Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Vorjahr betrafen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit 2.066 TEUR Verbindlichkeiten gegenüber der AMG für den Verlustausgleich 2019 und mit 2.731 TEUR Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern waren im Vorjahr Verbindlichkeiten in Höhe von 53 TEUR gegenüber der ehemaligen Gesellschafterin Stadt Essen enthalten. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen waren im Jahr 2019 11 TEUR gegenüber der Stadt Essen ausgewiesen.

## E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Allbau GmbH, Essen:  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	117.743.921,95		117.021.726,91
b) aus Verkauf von Grundstücken	484.903,53		12.252.378,18
c) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	43.727,57		23.965,79
		118.272.553,05	129.298.070,88
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		972.404,98	-4.444.056,10
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.639.857,20	4.519.076,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		51.220.166,15	51.717.644,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		692.835,43	6.481.624,38
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen		13.429,90	7.668,72
<b>Rohergebnis</b>		<b>70.958.383,75</b>	<b>71.166.154,11</b>
5. Personalaufwand			
Aufwendungen für Altersversorgung		3.415,36	1.578,36
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		17.659.139,89	17.065.960,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		16.828.397,01	16.393.620,63
8. Erträge aus Gewinnabführung		7.852.807,43	0,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		365.756,31	754.773,99
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 365.755,93 (Vorjahr: € 754.773,99) -			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		62.555,93	50.347,66
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.484.580,27	13.578.095,07
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 2.283,74 (Vorjahr: € 2.152,33) -			
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		0,00	2.066.330,39
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-373.009,42	2.413.431,86
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>32.636.980,31</b>	<b>20.452.258,74</b>
15. Sonstige Steuern		3.372.685,96	3.498.560,51
16. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		23.737.294,35	0,00
17. Jahresüberschuss		5.527.000,00	16.953.698,23
18. Gewinnvortrag		24.928.998,89	23.965.300,66
19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		5.527.000,00	0,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>24.928.998,89</b>	<b>40.918.998,89</b>

## F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2020	2019
aus der Hausbewirtschaftung	117.744	117.022
aus Verkauf von Grundstücken	485	12.252
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	44	24
<b>Summe</b>	<b>118.273</b>	<b>129.298</b>

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Personal- und Sachkostenumlagen der AMG in Höhe von 11.218 TEUR (Vorjahr: 15.144 TEUR) und ab 2020 auch der IME in Höhe von 4.337 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) enthalten.

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

### Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung

Es wurden sonstige betriebliche Erträge aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens in Höhe von 1.682 TEUR (Vorjahr: 2.502 TEUR) erzielt.

### PERIODENFREMDE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

	2020 (in TEUR)	2019 (in TEUR)
<b>Erträge</b>		
Erträge aus Anlagenverkäufen	1.682	2.502
Auflösung von Rückstellungen	665	498
Erträge aus Teilschulderlass	0	141
Erträge aus früheren Jahren	147	82
Körperschaftsteuer	376	23
Erträge aus Wertberichtigung Vermietung	0	33
	<b>2.870</b>	<b>3.279</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Aufwendungen frühere Jahre	10	37
Verluste aus Abgang von Gegenständen des AV	4	10
Gewerbsteuer	3	0
	<b>17</b>	<b>47</b>

## G. SPARTENRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr €	Immobilien- bewirtschaftung €	Verkauf von Bestandsimmobilien und Bauträger €
Umsatzerlöse	118.272.553,05	117.787.649,52	484.903,53
Bestandsveränderung	972.404,98	935.733,67	36.671,31
Sonstige betriebliche Erträge	11.492.664,63	1.281.210,08	10.211.454,55
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	51.926.431,48	51.233.596,05	692.835,43
Personalaufwand und Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.831.812,37	16.559.685,30	272.127,07
Abschreibungen auf Sachanlagen	17.659.139,89	17.659.139,89	0,00
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	428.312,24	428.312,24	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.484.580,27	12.484.580,27	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-373.009,42	-373.009,42	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>32.636.980,31</b>	<b>22.868.913,42</b>	<b>9.768.066,89</b>
Sonstige Steuern	3.372.685,96	3.372.685,96	0,00
<b>Jahresüberschuss vor Gewinnabführung</b>	<b>29.264.294,35</b>	<b>19.496.227,46</b>	<b>9.768.066,89</b>

\* Sonstige betriebliche Erträge: inklusive Ertrag aus der Gewinnabführung der AMG.

## H. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag sind nicht eingetreten.

## I. SONSTIGE ANGABEN

### Sonstige, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

Das am 31.12.2020 bestehende Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 13.012 TEUR (Vorjahr: 11.850 TEUR) ist durch zugesagte, aber noch nicht valuierte Kredite und Erwerberleistungen sowie den zum Abschlussstichtag vorhandenen liquiden Mitteln und Guthaben im Cash-Pool der Stadt Essen überdeckt.

### Patronatserklärung

Die Allbau GmbH hat am 21.11.2013 gegenüber der DZ Hyp AG (vormals: WL Bank) eine Patronatserklärung zur Besicherung eines von der DZ Hyp AG an die AMG herausgegebenen Kredites in Höhe von 31.060.000,00 Euro zur Finanzierung der Immobilie „Quartier Kreuzeskirche/Kastanienhöfe“ abgegeben. Die Restschuld dieses Kredites beträgt 21.903.434,83 Euro (Vorjahr: 25.548.534,71 Euro). Die zugrunde liegende Verpflichtung kann von der AMG erfüllt werden, so dass mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

### Tochterunternehmen, Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der AMG, Essen. Das Stammkapital beträgt 1.023.000,00 Euro. Seit dem 01.01.1999 besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 7.853 TEUR von der Tochtergesellschaft abgeführt. Am 31.12.2020 betrug das Eigenkapital der Tochtergesellschaft unverändert zum Vorjahr 48.341.974,03 Euro. Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2020 eine 84,43 %-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 2020 einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Der Konzernabschluss zum 31.12.2020 wird durch Einreichung im Bundesanzeiger offengelegt. Zum Stichtag des Vorjahres hat die Allbau GmbH selbst einen Konzernabschluss nach §290 ff. HGB aufgestellt, der im Bundesanzeiger bekannt gemacht wurde.

### Mietkautionen

Am 31.12.2020 betragen die Mietkautionsguthaben 10.362.022,83 Euro (Vorjahr: 10.101.660,01 Euro). Es handelt sich um Treuhandvermögen, das wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und des bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den MieterInnen im Anhang vermerkt ist.

### Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 17 HGB

Das von dem Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 44 TEUR und betrifft die Abschlussprüfung.

### Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 21 HGB

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

### Bezüge von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses erhalten für jede Teilnahme an einer Sitzung bzw. Vorbesprechung eine Vergütung von 100,00 Euro netto sowie eine jährliche Grundvergütung in Höhe von 1.000,00 Euro netto. Die Grund- und Sitzungsvergütung des Aufsichtsratsvorsitzenden wurde auf Empfehlung des Rates der Stadt Essen mit Wirkung vom 27.04.2016 um 20 % erhöht.

Im Einzelnen wurden folgende Netto-Vergütungen gezahlt (in Euro):

Name, Vorname	Grundvergütung	Sitzung Prüfungsausschuss	Sitzung Aufsichtsrat	Vorbesprechungen	Summe gesamt
Eichstaedt, Mario	1.000,00	400,00	300,00	400,00	<b>2.100,00</b>
Fabian, Tobias	1.000,00	400,00	0,00	300,00	<b>1.700,00</b>
Feldberg, Torsten	1.000,00	400,00	0,00	300,00	<b>1.700,00</b>
Harter, Martin	1.000,00	400,00	0,00	0,00	<b>1.400,00</b>
Herfort, Sabine	1.000,00	400,00	300,00	400,00	<b>2.100,00</b>
Huch, Hans-Peter	1.000,00	300,00	0,00	0,00	<b>1.300,00</b>
Kersch, Christoph	1.000,00	400,00	300,00	0,00	<b>1.700,00</b>
Dr. Krüger, Karlgeorg	1.000,00	400,00	0,00	0,00	<b>1.400,00</b>
Kutzner, Uwe	1.000,00	400,00	0,00	0,00	<b>1.700,00</b>
Laupenmühlen, Janine	1.000,00	300,00	0,00	0,00	<b>1.300,00</b>
Lukai, Stefan	1.000,00	300,00	200,00	0,00	<b>1.500,00</b>
Rotter, Thomas	1.200,00	480,00	360,00	480,00	<b>2.520,00</b>
Sartingen, Andreas	1.000,00	300,00	0,00	200,00	<b>1.500,00</b>
Schwamborn, Michael	1.000,00	400,00	0,00	0,00	<b>1.400,00</b>
Tepperis, Manfred	1.000,00	400,00	0,00	0,00	<b>1.400,00</b>
Wilkending, Sonja	1.000,00	400,00	0,00	0,00	<b>1.400,00</b>
<b>Beratende Mitglieder</b>					
Freye, Wolfgang	1.000,00	300,00	0,00	0,00	<b>1.300,00</b>
<b>Summe</b>	<b>17.200,00</b>	<b>6.380,00</b>	<b>1.760,00</b>	<b>2.080,00</b>	<b>27.420,00</b>

#### Arbeitnehmer

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



#### Tätigkeiten des Geschäftsführers

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

Gremium/Organ	Position
Immobilien Management Essen GmbH (IME)	Mitglied der Geschäftsführung
Allbau GmbH	Geschäftsführer
Allbau Managementgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG	Geschäftsführer
GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH	Geschäftsführer
TBE Gemeinnützige Theater-Baugesellschaft mbH	Geschäftsführer
SBG Sportstätten Betriebsgesellschaft Stadt Essen mbH	Geschäftsführer
zebra. Gesellschaft für Baumanagement mbH	Geschäftsführer
EGU Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH	Geschäftsführer
ISE Immobilien Service Essen GmbH	Geschäftsführer bis 31. 10. 2020
VBHG Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.	Mitglied des Vorstands
EMG Essen Marketing GmbH	Mitglied des Aufsichtsrats
ista Deutschland GmbH	Mitglied des Kundenbeirats
VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.	Mitglied des Verbandsrats
STEAG Fernwärme GmbH	Mitglied des Beirats
AVW Versicherungsmakler GmbH	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Provinzial Rheinland Holding	Mitglied des Beirats für Haus und Grundbesitz
Aareon-SAP Blue Eagle Beirat	Mitglied des Beirats
Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.	Mitglied im Verbandsausschuss bis 28.10.2020



## J. BESETZUNG DER ORGANE

### AUFSICHTSRAT

#### **Thomas Rotter**

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

#### **Uwe Kutzner**

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

#### **Martin Harter**

Beigeordneter der Stadt Essen

#### **Mario Eichstaedt**

Dipl.-Ing./ Technischer Angestellter der AMG

#### **Tobias Fabian**

Kaufmännischer Angestellter der AMG

#### **Torsten Feldberg**

Dipl.-Kaufmann, Kaufmännischer Angestellter der AMG

#### **Wolfgang Freye**

Betriebsratsvorsitzender, Mitglied des Rates der Stadt Essen  
– beratendes Mitglied

#### **Sabine Herfort**

Kaufmännische Angestellte der AMG

#### **Hans-Peter Huch**

Kaufmännischer Angestellter, Mitglied des Rates  
der Stadt Essen

#### **Christoph Kersch**

Lehrer, Mitglied des Rates der Stadt Essen

#### **Dr. Karlgeorg Krüger**

Radiologe, Mitglied des Rates der Stadt Essen

#### **Janine Laupenmühlen**

Lehrerin, Mitglied des Rates der Stadt Essen

#### **Stefan Lukai**

Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Essen

#### **Michael Schwamborn**

Elektromeister, Mitglied des Rates der Stadt Essen

#### **Andreas Sartingen**

Technischer Projektberater der AMG

#### **Manfred Tepperis**

Architekt, Mitglied des Rates der Stadt Essen

#### **Sonja Wilkending**

Controllerin, Mitglied des Rates der Stadt Essen

### GESCHÄFTSFÜHRER

#### **Dirk Miklikowski**

## K. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Im Geschäftsjahr wurde ein Gewinnabführungsvertrag mit der Immobilienmanagement Essen GmbH geschlossen. Demnach wird der volle Jahresüberschuss abzüglich der zu bildenden Rücklagen in Höhe von 5.527 TEUR für zukünftige Investitionen an die Organträgerin abgeführt. Diese hat sich im Gegenzug zu Ausgleichszahlungen an die Minderheitsgesellschafter verpflichtet.

Essen, den 31. März 2021

Allbau GmbH

Der Geschäftsführer

Dirk Miklikowski



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

52 - 53	<b>1. Grundlagen</b>
54 - 63	<b>2. Wirtschaftsbericht</b>
	2.1. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
	2.2. Geschäftsverlauf
	2.3. Geschäftsergebnis
	2.4. Kennzahlen zur Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	2.5. Nichtfinanzielle Kennzahlen
64 - 66	<b>3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>
67 - 68	<b>4. Konzerninterner Leistungsaustausch</b>
69	<b>5. Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen</b>
69	<b>6. Essener Kodex für gute Unternehmensführung</b>
70 - 73	<b>7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks</b>



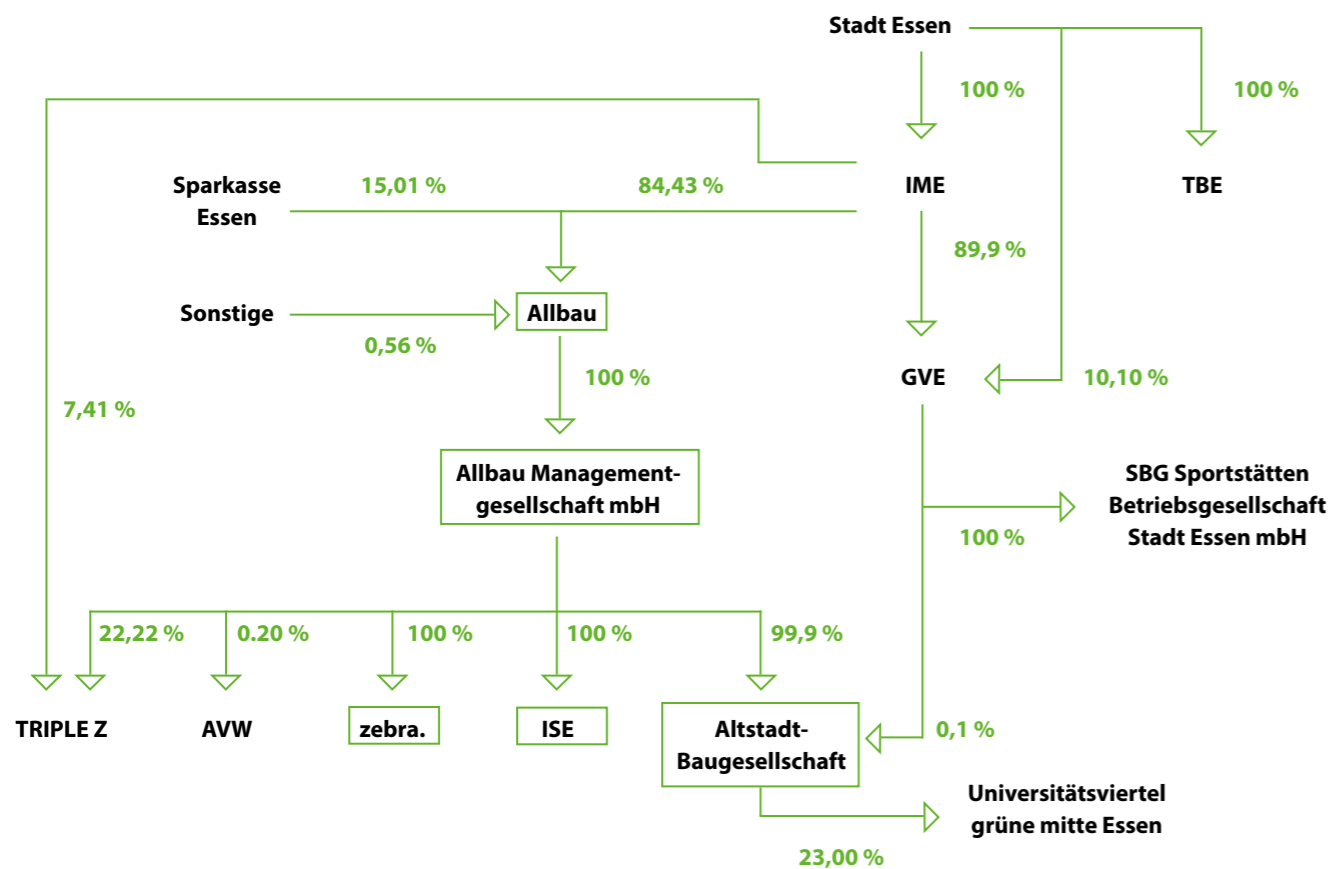
## 1. GRUNDLAGEN

Die Allbau GmbH ist mit rund 17.400 Wohnungen größter Vermieter in Essen. Das Wohnungs-Portfolio besteht aus frei finanzierten (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 Eigentümshäusern und -wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten. Die Errichtung von Kindertagesstätten und anderen für soziale Zwecke vorgesehenen Immobilien sowie die Immobilienbetreuung und Projektentwicklung für Dritte runden das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft ab.

Die Gesellschafteranteile der Allbau GmbH befinden sich per 31.12.2020 zu 84,43 % im Besitz der Immobilien Management Essen GmbH (IME). Einen weiteren wesentlichen Gesellschafteranteil hält die Sparkasse Essen (15,01 %).

Das Beteiligungsportfolio der Allbau GmbH stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

### IME - GESELLSCHAFTLICHES GESAMTORGANIGRAMM



Die Allbau GmbH wurde im Berichtsjahr in den technischen Bereichen 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 neben der Altstadt Baugesellschaft mbH & Co. KG (im Folgenden: ABG) die zebra. Gesellschaft für Baumanagement mbH (im Folgenden: zebra) sowie die ImmobilienService Essen GmbH (im Folgenden: ISE). Über die Beteiligungen wird das Geschäftsfeld der Allbau GmbH um zentrale Service-Leistungen für die MieterInnen der Allbau-Wohnungen erweitert und die Betreuung der Bau- und Modernisierungsleistungen optimiert. Die IME, Allbau GmbH, AMG, ABG, zebra, ISE, GVE und SBG werden ab 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 sogenannten „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 zum Beispiel Personal, Rechnungswesen, Einkauf et cetera 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. Die zebra sollte im Berichtsjahr auf die AMG verschmolzen werden. Dieses Ziel wurde jedoch aufgegeben, und es erfolgt ein Strategiewechsel, die zebra künftig mit einer wichtigen Kommunalaufgabe zu befassen. Die zebra soll im Laufe des Jahres 2021 in die Immobilienentwicklungsgesellschaft Essen mbH (IEE) umfirmiert werden und sich schwerpunktmäßig um den Ankauf und die Entwicklung von Problemimmobilien kümmern.

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

- Im Fokus der Portfolio-Strategie 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 an den Kundinnen und Kunden vor Ort, hoher Bekanntheitsgrad, sehr positives Image.
- Die Quartiersebene wird zukünftig im Rahmen eines wert- und risikoorientierten Portfolio-Managements die strategische und steuerungsrelevante Betrachtungs- und Planungsebene sein. Jedes Quartier erhält ein „Label“.
- Die heutige Bestandsgröße sichert die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, stellt keinen risikoträchtigen Marktanteil dar, erlaubt Impuls- und Initialprojekte und ermöglicht die Bedienung der relevanten Nachfragegruppen.

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

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

#### Wohnungsmarktentwicklung<sup>1</sup>

Der Wohnungsmarkt erlebt mittlerweile einen erfreulichen Aufschwung. Nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs ist die Zahl der EinwohnerInnen in der jüngeren Vergangenheit wieder gestiegen, und auch der lange nahezu konstante Wohnungsbau zieht wieder an.

Essen selbst lässt sich dabei kaum in einfache Kategorien zusammenfassen und entwickelt sich vielfältig weiter. Beispielsweise profiliert sich die Rüttenscheider Straße als hippe, angesagte Ausgehmeile der Stadt. Imagebildende Industriekomplexe dienen heute als Kulturdenkmäler und locken zahlreiche TouristInnen an. Tatsächlich ist es vor allem der Dienstleistungssektor, der die meisten Arbeitsplätze stellt. Und statt rauchender Schloten besticht Europas grüne Hauptstadt des Jahres 2017 durch attraktive Naherholungsgebiete, Seen und hohe Lebensqualität.

Essen war lange Zeit nicht als Ziel für Projektentwicklungen bekannt. Das Überangebot an Wohnungen hat die Mieten gedämpft und wenig Anreiz für Neubauten geschaffen. Die Nachfrage nach modernem Wohnraum ist jedoch hoch und trifft inzwischen auf zahlreiche Neubauviertel. Zudem etabliert sich Essen als Ausweichstandort für den sehr angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt – schließlich braucht man von Hauptbahnhof zu Hauptbahnhof nur weniger als eine halbe Stunde.

Wie viele Ruhrgebietsstädte, wird auch Essen durch die A40 in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Der Norden ist durch Bergbau und Zechen- bzw. Arbeitersiedlungen geprägt und gilt überwiegend als niedrigpreisige Wohnlage mit oft einfacher und in die Jahre gekommener Gebäudesubstanz. Südlich ist der Bergbaueinfluss geringer, der Grünflächenanteil höher. Hier ist auch die Arbeitslosenquote niedriger, der Anteil an ArbeitnehmerInnen aus dem Dienstleistungsbereich höher und es gibt viele BerufspendlerInnen nach Düsseldorf.

Die Zweiteilung zeigt sich auch sehr deutlich in der Entwicklung der durchschnittlichen Mieten nach Wohnlage. In den sehr guten Lagen im Süden sind die mit Abstand höchsten Mieten zu beobachten. Hier finden sich ansehnliche Altbaubestände, neuwertige Objekte und sanierte Gebäude mit gehobener Ausstattung. Durchschnittlich 9,40 Euro Kaltmiete wird hier pro Quadratmeter gefordert – Tendenz weiter steigend.

Die weiteren Lagen stehen in der Betrachtung vergleichsweise eng zusammen, da es dort neben einigen attraktiven Mikrolagen auch noch einen unverändert hohen Anteil an einfachen und oft auch sanierungsbedürftigen Bestandsobjekten aus der Nachkriegszeit gibt. Diese Bestände lassen keine höheren Mieten zu und dämpfen somit auch das durchschnittliche Mietniveau.

Bei der Betrachtung der Angebotsmieten zeigt sich jedoch, dass sich der Markt nicht nur nach Lage oder nach Größe der Wohnungen differenziert. Es ist auch eine deutliche Unterscheidung nach dem Alter der Objekte festzustellen. Während sich das Mietniveau im Schnitt auf rund 7,50 Euro/qm beläuft, liegt es bei Neubaubwohnungen bei knapp über 11,00 Euro/qm.

In den sehr guten Lagen werden für neue Wohnungen im Schnitt 12,00 Euro/qm verlangt und in der Spitze auch über 13,00 Euro/qm. Diese Werte sind zwar für den Essener Markt recht hoch – im Vergleich zu Düsseldorf oder Köln aber verhältnismäßig gering und damit äußerst attraktiv. Diese Konstellation sorgt dafür, dass Essen für Neubauvorhaben zunehmend beliebter wird und vor allem die Nachfrage in den umliegenden Rheinmetropolen anspricht. Zu den teuersten Lagen zählen Bredehey (9,90 Euro/qm), bekannt durch die Villa Hügel und den Baldeneysee oder das südlich des Sees gelegene Werden (9,40 Euro/qm im Bestand). Essen hat mit Rüttenscheid auch ein zentrumsnahes Szeneviertel zu bieten. Hier herrscht urbanes Leben mit zahlreichen Ausgahmöglichkeiten und einem attraktiven Altbaubestand.

#### Preisentwicklung für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser<sup>2</sup>

Eigentumswohnungen waren für durchschnittlich knapp 2.050 Euro/qm zu erwerben und damit rund 13 % teurer als im Vorjahr. Mehrfamilienhäuser hingegen hielten mit einer Kaufpreisspanne von ca. 950 bis 1.600 Euro/qm (mittlere bis gute Lage) ungefähr das Preisniveau von 2019 mit leicht ansteigender Tendenz. Für mittlere bis gute Lagen wurden Vervielfältiger in einer Spanne vom 12- bis 17-Fachen der Jahresnettokaltmiete aufgerufen. In sehr guten Lagen sind Vervielfältiger vom 17- bis 22-Fachen zu beobachten, mit Ausreißern nach oben.

#### Der Büromarkt in Essen<sup>3</sup>

Vor dem Hintergrund, dass das Jahr 2020 im Zeichen der Corona-Krise stand, ist es nicht weiter verwunderlich, dass der Essener Büromarkt mit einem Flächenumsatz von 85.000 qm ein um gut 48 % niedrigeres Ergebnis als im Vorjahr erzielt. So haben deutschlandweit viele Unternehmen im vergangenen Jahr sehr vorsichtig agiert und teilweise geplante Anmietungen vorläufig verschoben. Bedenkt man allerdings, dass 2019 für den Essener Büromarkt ein absolutes Rekordjahr war, relativiert sich der Rückgang etwas. Zwar wurde auch der langjährige Durchschnitt um knapp 27 % unterschritten, jedoch sind solche Schwankungen im Essener Ergebnis nicht ganz ungewöhnlich. In der Vergangenheit wurde auch in „normalen“ Jahren, wie beispielsweise 2012 oder 2016, gelegentlich die 100.000-qm-Marke deutlich unterschritten. Diese Schwankungen stehen in den meisten Fällen im direkten Zusammenhang mit dem Fehlen von Großabschlüssen. Und so wurde auch 2020 kein Vertrag im Segment größer als 10.000 qm registriert. Lässt man die Großabschlüsse einmal außen vor, zeigt sich dann auch, dass das Ergebnis nur leicht (-6 %) unter dem langjährigen Schnitt liegt.

Trotz der geringeren Nachfrage ist der Leerstand im Jahresverlauf nur minimal um 1 % angestiegen, sodass sich zum Ende des Jahres die vakanten Büroflächen in Essen auf 110.000 qm summieren. Die aktuelle Leerstandsquote von nur 3,6 % verdeutlicht, dass die Angebotsituation auch während des Corona-Jahres weiterhin sehr angespannt ist. Mit knapp 23 % verbleibt der Anteil des Leerstands mit der von den NutzerInnen präferierten modernen Ausstattungsqualität auf einem ebenfalls niedrigen Niveau.

Im Vorjahresvergleich ist das Volumen der Flächen im Bau leicht um 3 % angestiegen, sodass sich dieses aktuell auf 70.000 qm beläuft. Hiervon stehen allerdings dem freien Vermietungsmarkt gerade einmal noch 9.000 qm zur Verfügung, wodurch vonseiten der Neubauproduktion kurzfristig mit keiner Entlastung des Angebotes auszugehen ist. Da die EntwicklerInnen diesen Engpass allerdings erkannt haben und den Essener Büromarkt weiterhin als attraktiv einschätzen, werden in den kommenden Jahren eine Reihe von Büroprojekten umgesetzt. Folglich hat auch das Volumen der projektierten Flächen noch einmal zugelegt (+3 %) und liegt nun bei etwa 256.000 qm.

Da trotz der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage insbesondere der Leerstand von modernen Flächen auf einem sehr niedrigen Niveau verbleibt, verzeichnet das Miet-Niveau in der Spitze im Jahresverlauf sogar einen leichten Anstieg.

Mit 16,40 Euro/qm liegt die Höchstmiete somit 2,5 % über der des Vorjahres und wird im Citykern erzielt. Die realisierte Durchschnittsmiete hat hingegen leicht nachgegeben und liegt aktuell bei 11,30 Euro/qm.

#### Preisindizes für die Bauwirtschaft<sup>4</sup>

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2020 um 0,1 % gegenüber November 2019 gesunken. Grund dafür ist vor allem die seit Juli 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuersätze. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, gab es einen Rückgang der Baupreise gegenüber dem Vorjahr zuletzt im Februar 2020. Im August 2020, dem zuletzt erhobenen Monat, hatten die Baupreise im Jahresvergleich stagniert. Im Vergleich zum August 2020 stiegen die Baupreise im November 2020 um 0,4 %. Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer. Berechnungsgrundlage hierfür bilden Preise für Bauleistungen ohne Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuer wird automatisiert hinzugerechnet. Bei unverändertem Steuersatz hätte die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahresmonat rein rechnerisch 2,5 % betragen.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden gingen unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung von November 2019 bis November 2020 um 0,3 % zurück. Für Ausbaurbeiten erhöhten sie sich um 0,1 %.

Unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es nennenswerte Preisrückgänge bei Betonarbeiten (-1,0 %), Wärmedämm-Verbundsystemen (-0,7 %) und bei Putz- und Stuckarbeiten (-0,3 %). Mauerarbeiten kosteten 0,2 % weniger als im November 2019.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude sanken um 0,1 %, die für gewerbliche Betriebsgebäude um 0,2 %. Im Straßenbau gingen die Preise um 1,3 % gegenüber dem November 2019 zurück.

Insgesamt sind die Baupreise für Wohnungsbau seit 2016 um rund 14 % gestiegen.

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

<sup>2</sup> [https://www.engelvoelkers.com/de-de/commercial/doc/Essen\\_WGH\\_4-Seiter\\_2020\\_Web.pdf](https://www.engelvoelkers.com/de-de/commercial/doc/Essen_WGH_4-Seiter_2020_Web.pdf); eigene Auswertung Immobilienscout24 (ETWs Bestandsbauten)

<sup>3</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buromarkt/essen-at-a-glance>

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_008\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_008_61261.html)

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

### Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2020 befanden sich 17.381 Wohnungen, 144 gewerbliche Mieteinheiten sowie 4.866 Garagen/Einstellplätze im Eigentum der Allbau GmbH. Die gesamte Wohnfläche betrug 1.115.387 qm und die sonstige Nutzfläche 80.225 qm. Die bewirtschaftete Wohnfläche ist gegenüber dem Vorjahr um 533 qm gestiegen.

Die Fluktuation (Wohnungen) lag im Jahresdurchschnitt 2020 bei 8,4 % (Vorjahr: 8,6 %). Die monatliche Sollnettokaltmiete für Mietwohnungen je qm Wohnfläche betrug 6,12 Euro (Vorjahr: 6,07 Euro) per Jahresresultimo.

Der Allbau konnte 2020 einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des sozialen Wohnungsmarktes in Essen leisten. Der Bestand an geförderten Allbau-Wohnungen ist 2020 von 4.290 auf 4.332 angestiegen. Neben der sich in Realisierung befindlichen, öffentlich geförderten Modernisierung im Westerdorf-Quartier hat zu diesem Anstieg auch der Bau von 33 Wohnungen im Wege des Neubaus beigetragen, die durch die Stadt Essen belegungsberechtigt sind und einer den Förderprogrammen folgenden Mietpreisbindung unterliegen.

### Bestandserhaltung/Modernisierung

Die Allbau GmbH hat auch 2020 im Schwerpunkt die energetische Modernisierung der Mietwohnungen des Wohnungsbestandes mit dem Ziel fortgesetzt, den Energieverbrauch zu senken, bei gleichzeitiger Steigerung des Wohnkomforts für die MieterInnen. Ergänzt werden diese klimatischen Nachhaltigkeitsanstrengungen durch eine konsequente substanzsichernde Gebäudeunterhaltung.

2020 sind insgesamt 38.421 TEUR in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft geflossen:

**Instandhaltung: 17.615 TEUR**

**Modernisierung: 20.806 TEUR**

Die mehrjährigen Modernisierungsmaßnahmen in den „SüdOstHöfen“ wurden im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen. In die finalen Arbeiten wurden 2020 noch 981 TEUR investiert. Die „SüdOstHöfe“ sind das bislang größte Modernisierungsvorhaben des Allbau.

Das Modernisierungsprojekt für rund 600 Wohneinheiten wird durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW mit rund 29 Mio. Euro Förderdarlehen gefördert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die nächste größere Modernisierungsmaßnahme „Westerdorf-Quartier“ in Altenessen-Süd fortgesetzt. Hier werden 44 Mehrfamilienhäuser mit rund 300 Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln in 3 Bauabschnitten modernisiert. Hierfür steht ein Investitionsvolumen von 17,4 Mio. Euro zur Verfügung. 2020 wurden 5.275 TEUR in diese Maßnahme in-

vestiert. Die Allbau GmbH hat 2018 Förderzusagen für weitere acht Modernisierungsprojekte aus dem Programm „Förderung und Nutzung von Wohnraum des Landes Nordrhein-Westfalen“ erhalten. Damit ist – zunächst unter der aufschiebenden Bedingung hinsichtlich nachlaufender Prüfungen von Förderkriterien – eine Finanzierungszusage für Modernisierungsmaßnahmen in einem Umfang von rund 41 Mio. Euro ausgesprochen worden, verbunden mit einem Tilgungsnachlass (Zuschusscharakter) in Höhe von 20 % der Förderdarlehen. Die Fördermaßnahmen generieren im Essener Immobilienmarkt dringend benötigte, preiswerte und für einkommensschwache Haushalte benötigte Wohnungen-, mit einem neuzeitlichen, insbesondere energetisch optimierten Standard. Ein Teil der in Essen jährlich wegfallenden, mietpreisgebundenen und durch die Stadt Essen belegungsberechtigten Wohnungen werden über diese Maßnahmen kompensiert. Die über die Förderung in der Höhe begrenzte Miete, in Verbindung mit der Energieeinsparung aus der energetischen Optimierung, führt zu einer Gesamtwohnkostenbelastung bei den MieterInnen, die, trotz eines erheblichen Qualitätssprungs am Haus und in der Wohnung, nahezu gleich hoch bleibt. 2020 wurden die Modernisierungsvorhaben fortgeführt und in den Projekten „Viehofer Platz“ und „Am Kunstwerk“ abgeschlossen. Gleichzeitig wurde in den Projekten „Eck 17“, „Rahmfeld“, „Wohnquartier“ Reuenberg und „Wohnen am Schwanenbusch“ mit den Modernisierungsarbeiten begonnen.

### Bauträgermaßnahmen

Auf der Dilldorfer Höhe wurde mit dem Vertrieb des Bauträgerprojektes „ParkSide“ begonnen. Von den zu errichtenden 15 Wohneinheiten wurden im Geschäftsjahr bereits 11 veräußert.

### Neubau/Ankäufe

Im Geschäftsjahr sind erneut Neubauvorhaben in die Umsetzungsphase geführt und teilweise abgeschlossen worden. In Essen-Vogelheim konnten 2020 33 weitere öffentlich geförderte Wohneinheiten der Häuser Wildstr. 73-77 mit einer Wohnfläche von 2.606 qm bezogen werden. Im Geschäftsjahr wurden 2.504 TEUR in diese Neubaumaßnahme investiert. Die Kindertagesstätte im Stadtteil Stoppenberg „Am Schroerkotten/Bruchstraße“ hat vier Gruppen und wurde 2020 termingerecht fertiggestellt. Hier wurden 990 TEUR investiert.

Ende 2019 wurde das Neubauvorhaben „Uferviertel Nord“, mit 42 Wohneinheiten und 3.630 qm Wohnfläche im Stadtteil Altendorf, begonnen. Diese Objekte werden mittelbar mit Landesmitteln gefördert, das heißt die Belegungsbindung wird auf andere Wohneinheiten im Stadtgebiet übertragen. In 2020 wurden weitere 3.768 TEUR in diese Maßnahme investiert, die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2021 vorgesehen.

Im Geschäftsjahr wurde mit dem Neubau einer Kindertagesstätte in der Gerhard-Stötzel-Straße begonnen. Das Investitionsvolumen beträgt 2.250 TEUR. Gleichzeitig wurde mit dem Neubauprojekt „Reinhold-Untenberg-Weg“ mit 18 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von 3.590 TEUR begonnen.

Für 2021 ist der Baubeginn von mehr als 220 weiteren Wohneinheiten in acht Projekten geplant. Das Investitionsvolumen für alle Neubaumaßnahmen belief sich im Geschäftsjahr 2020 insgesamt auf 9.110 TEUR. Im Jahr 2020 erfolgte der Besitzübergang für das Objekt Reinhold-Untenberg-Weg 7-9 zum Kaufpreis von 614 TEUR.

### Privatisierung

Im Jahr 2020 wurden im Rahmen des aktiven Immobilien-Portfolio-Managements insgesamt 29 Wohneinheiten veräußert. Hieraus ergab sich ein Ertrag in Höhe von rund 1,7 Mio. Euro.

### Beteiligungen

Die AMG ist eine 100%ige Tochter der Allbau GmbH. Die AMG weist zum 31.12.2020 eine Bilanzsumme von 127,3 Mio. Euro sowie ein Eigenkapital von 48,3 Mio. Euro aus. Der Jahresüberschuss in Höhe von 7.853 TEUR wurde auf Basis eines Ergebnisabführungsvertrags vollständig an die Allbau GmbH abgeführt. IME, Allbau GmbH und AMG sind in einem ertragsteuerlichen Organkreis zusammengefasst.



## 2.3. GESCHÄFTSERGEBNIS

### Ertragslage

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

Angaben in TEUR	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	118.273	129.298	-11.025
Bestandsveränderungen	972	-4.444	5.416
Sonstige betriebliche Erträge	1.146	1.263	-117
<b>Gesamtleistung</b>	<b>120.391</b>	<b>126.117</b>	<b>-5.726</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-51.926	-58.207	6.281
Personalaufwand	-3	-2	-1
Abschreibungen	-17.659	-17.066	-593
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.814	-16.347	-467
Zinsaufwendungen	-11.507	-12.566	1059
Gewinnunabhängige Steuern	-3.373	-3.499	126
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>-101.282</b>	<b>-107.687</b>	<b>6.405</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>19.109</b>	<b>18.430</b>	<b>679</b>
Finanzergebnis	7.304	-2.273	9.577
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>26.413</b>	<b>16.157</b>	<b>10.256</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>2.478</b>	<b>3.210</b>	<b>-732</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>28.891</b>	<b>19.367</b>	<b>9.524</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	373	-2.413	2.786
Ergebnis vor Gewinnabführung	29.264	16.954	12.310
Gewinnabführung	-23.737	0	-23.737
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.527</b>	<b>16.954</b>	<b>-11.427</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind 2020 mit 117.744 TEUR gegenüber dem Vorjahr mit 117.022 TEUR um 722 TEUR angestiegen. Im Bereich der Bauträgertätigkeit sind 2020 Umsatzerlöse von 485 TEUR realisiert worden (Vorjahr: 12.252 TEUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den im Vorjahr getätigten Verkauf des Objekts „Parkblick“ zurückzuführen.

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 972 TEUR (Vorjahr: -4.444 TEUR) ergeben sich aus den Veränderungen aus abgerechneten Betriebskosten (936 TEUR) sowie aus Veränderungen aus dem Bauträgergeschäft (36 TEUR).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (51.220 TEUR, Vorjahr: 51.718 TEUR) und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (693 TEUR, Vorjahr: 6.482 TEUR). Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfällt die größte Position auf die Entgelte für die Geschäftsbesorgung durch die AMG mit 11.218 TEUR (Vorjahr: 15.114 TEUR) und die IME ab 2020 mit 4.337 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Das Finanzergebnis stellt sich 2020 mit einem Betrag von 7.304 TEUR dar. Den Erträgen aus Ausleihungen (Zinserträge Gesellschafterdarlehen an AMG) von 366 TEUR (Vorjahr: 755 TEUR) stehen im Wesentlichen die Erträge aus der Gewinnabführung in Höhe von 7.853 TEUR (Vorjahr: 2.066 TEUR) auf. Die Aufwendungen aus Verlustübernahme AMG und Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Gesellschafterdarlehen der AMG in Höhe von 971 TEUR (Vorjahr: 1.004 TEUR) gegenüber.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 1.682 TEUR (Vorjahr: 2.502 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 665 TEUR (Vorjahr: 498 TEUR) und Erträge aus Teilschulderlassen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 141 TEUR).

Gegenüber dem Vorjahr ist der Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung an die IME) von rund 17 Mio. Euro und vor Einstellung in die Gewinnrücklage von 5.527 TEUR um 12 Mio. Euro auf rund 29 Mio. Euro gestiegen. Die Ergebnissteigerung resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus Ergebnisabführung der AMG in Höhe von 7.853 TEUR (Vorjahr: -2.066 TEUR). Im Vorjahr war das Ergebnis von Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Bestand (2.502 TEUR) und dem Kerngeschäft Immobilienbewirtschaftung geprägt. Die Tochtergesellschaft AMG hat 2020 im Gegensatz zum Vorjahr eine große Immobilie veräußert und einen Gewinn in Höhe von 7.853 TEUR erwirtschaftet, der im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Allbau GmbH abgeführt wurde. Gegenüber dem geplanten Ergebnis 2020 in Höhe von -141 TEUR haben sich Verbesserungen in einem Umfang von 7.994 TEUR ergeben. Die positive Abweichung zum geplanten Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf des Projektes Cranachhöfe der AMG.

Die Ertragslage ist stabil.

### Vermögens- und Finanzlage

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

	2020		2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Sachanlagevermögen	546.691	80,50	534.617	77,06	12.074
Finanzanlagevermögen	48.331	7,12	72.673	10,47	-24.342
<b>Anlagevermögen</b>	<b>595.022</b>	<b>87,62</b>	<b>607.290</b>	<b>87,53</b>	<b>-12.268</b>
Umlaufvermögen/RAP	67.171	9,89	69.265	9,98	-2.094
Liquide Mittel	16.910	2,49	17.242	2,49	-332
<b>Bilanzsumme</b>	<b>679.103</b>	<b>100,00</b>	<b>693.797</b>	<b>100,00</b>	<b>-14.694</b>
Eigenkapital (langfristig) <sup>5</sup>	131.996	19,44	126.469	18,23	5.527
Rückstellungen	2.254	0,33	4.610	0,66	-2.356
Verbindlichkeiten	541.301	79,71	560.657	80,81	-19.356
Rechnungsabgrenzungsposten	3.552	0,52	2.061	0,30	1.491
<b>Bilanzsumme</b>	<b>679.103</b>	<b>100,00</b>	<b>693.797</b>	<b>100,00</b>	<b>-14.694</b>

Das Sachanlagevermögen ist 2020 um 12.074 TEUR angestiegen. Die Investitionen in Höhe von 29.915 TEUR übersteigen die Abschreibungen (17.659 TEUR) und Abgänge (netto 182 TEUR) deutlich. Die Investitionsquote<sup>6</sup> liegt 2020 bei 168 %.

Das Finanzanlagevermögen ist von 72,7 Mio. Euro um 24,3 Mio. EUR auf 48,3 Mio. EUR gesunken, da in dieser Höhe im laufenden Geschäftsjahr Darlehen getilgt wurden, die an die AMG ausgegeben waren. Die Kapitaleinlage in die AMG besteht wie im Vorjahr in Höhe von 48,3 Mio. Euro.

Das Eigenkapital erhöht sich in Höhe des Jahresüberschusses abzüglich Ergebnisabführung an die IME in Höhe von TEUR 23.737 um 5.527 TEUR. Der Betrag wurde in die sonstigen Gewinnrücklagen eingestellt.

Die Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen aufgrund planmäßiger Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesunken.

<sup>5</sup> Im Vorjahr ohne Dividendenausschüttung; geplante Gewinnausschüttungen wurden den Verbindlichkeiten zugerechnet.  
<sup>6</sup> Investitionsquote = Anlagenzugänge / (Abschreibungen + Anlagenabgänge)

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 31.12.2020 €	kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2020 €	Zugänge kumulierte Abschreibungen €	Abgänge kumulierte Abschreibungen €	Umbuchungen kumulierte Abschreibungen €	kumulierte Abschreibungen Stand am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
	<b>I. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	959.836.224,22	23.566.301,82	883.169,98	3.598.852,88	986.118.208,94	442.394.179,82	17.474.188,76	700.925,07	-146.077,92	459.021.365,59	527.096.843,35	517.442.044,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.589.510,56	1.225.700,97	0,00	3.598.852,88	7.005.743,72	258.660,23	143.666,30	0,00	146.077,92	548.404,45	6.457.339,27	3.330.850,33
3. Grundstücke ohne Bauten	1.698.561,00	9.555,23	0,00	3.598.852,88	2.422.732,80	202.163,32	0,00	0,00	0,00	202.163,32	2.220.569,48	1.496.397,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.484,87	0,00	0,00	0,00	7.484,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.484,87	7.484,87
5. Maschinen	5.585,28	0,00	0,00	0,00	5.585,28	5.585,28	0,00	0,00	0,00	5.585,28	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	698.325,91	23.926,83	0,00	0,00	722.252,74	628.065,82	41.284,83	0,00	0,00	669.350,65	52.902,09	70.260,09
7. Anlagen im Bau	11.094.465,17	5.023.071,49	0,00	-5.437.286,37	10.680.250,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.680.250,29	11.094.465,17
8. Bauvorbereitungskosten	336.497,31	75.901,78	0,00	-237.447,77	174.951,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174.951,32	336.497,31
9. Geleistete Anzahlungen	838.975,73	-8.993,73	0,00	-829.267,50	714,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	714,50	838.975,73
	<b>978.105.630,05</b>	<b>29.915.464,39</b>	<b>883.169,98</b>	<b>0,00</b>	<b>1.007.137.924,46</b>	<b>443.488.654,47</b>	<b>17.659.139,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>460.446.869,29</b>	<b>546.691.055,17</b>	<b>534.616.975,58</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.331.256,62	0,00	0,00	0,00	48.331.256,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.331.256,62	48.331.256,62
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	24.341.435,23	0,00	24.341.435,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.341.435,23
3. Sonstige Ausleihungen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	<b>72.672.743,85</b>	<b>0,00</b>	<b>24.341.435,23</b>	<b>0,00</b>	<b>48.331.308,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.331.308,62</b>	<b>72.672.743,85</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.050.778.373,90</b>		<b>25.224.605,21</b>	<b>0,00</b>	<b>1.055.469.233,08</b>	<b>443.488.654,47</b>	<b>17.659.139,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>460.446.869,29</b>	<b>595.022.363,79</b>	<b>607.289.719,43</b>

Die nachfolgende Übersicht stellt die Gliederung der Zahlungsströme im Geschäftsjahr dar. Die finanzielle Entwicklung stellt sich danach im Wesentlichen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2020	2019	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.999	63.038	-25.039
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.718	-1.936	-3.782
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-45.185	-59.312	-14.127
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-12.904</b>	<b>1.790</b>	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	36.923	35.133	
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>24.019</b>	<b>36.923</b>	

Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an DRS 21<sup>1</sup> aufgestellt

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 zurückgegangen. Dagegen hat die Summe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva 2020 zugenommen. Dies liegt an der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die mit 23,7 Mio. Euro die Verbindlichkeit gegenüber der IME aus der Ergebnisabführung enthalten. Die Höhe der Investitionen lag mit 29,9 Mio. Euro über denen des Vorjahres (25,5 Mio. Euro) und ist weitgehend gedeckt durch den hohen Umfang an Rückzahlungen aus Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen (24,3 Mio. Euro) sowie Einzahlungen aus Veräußerungen von Anlagevermögen (1,9 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist gegenüber 2019 um 14,1 Mio. Euro gesunken. Die planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen betragen 71,0 Mio. Euro. Demgegenüber standen Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 52,6 Mio. Euro. Die Zinsauszahlungen haben sich 2020 mit 12,5 Mio. Euro niedergeschlagen. 2020 erfolgte die Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 16,0 Mio. Euro.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln und dem Guthaben aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Essen zusammen.

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

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

		2020	2019	Veränderung
Eigenkapitalquote (nach Ausschüttung)	%	19,4	18,2	1,2 % - Punkte
Eigenkapitalrentabilität (vor Ertragsteuern)	%	22,4	15,4	7,0 % - Punkte
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	37.999	63.038	- 25.039
Durchschnittliche monatl. Sollnettokaltmiete (31.12.)	€/qm	6,12	6,02	0,10
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/qm	15,53	16,63	- 1,10
FFO (ohne Verkäufe und ab 2020 inkl. fiktive EE-Steuern)	TEUR	34.391	34.728	- 337
EBIT	TEUR	40.948	32.140	8.808
EBITDA	TEUR	58.607	49.206	9.401

Das EBIT und EBITDA stellen die finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft dar.

## 2.5. NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN

		2020	2019	Veränderung
Leerstandsquote Wohneinheiten Stichtag	%	1,3	1,1	0,2 % - Punkte
davon marktbedingt		1,3	1,0	
davon strategisch		0,03	0,1	
Leerstandsquote Gewerbeeinheiten Stichtag	%	2,8	8,4	- 5,6 % - Punkte
Erlösschmälerungsquote Wohnen und Gewerbe	%	1,3	1,4	- 0,1 % - Punkte
Fluktuation Wohnen	%	8,4	8,6	- 0,2 % - Punkte

Die „Erlösschmälerungsquote“ Wohnen und Gewerbe stellt den nichtfinanziellen Leistungsindikator der Gesellschaft dar. Die finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren haben sich im Wesentlichen entsprechend der Planung entwickelt.

<sup>1</sup> DRS 21 = Deutscher Rechnungslegungsstandard Nummer 21



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

#### Prognosebericht (2021)

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

Für das Geschäftsjahr 2021 ist ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 24.850 TEUR geplant. Das Ergebnis aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung wird auf gleich hohem Niveau auch für 2021 erwartet. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2021 wird mit 17.290 Einheiten geplant. Das geplante Finanzergebnis 2021 ist voraussichtlich negativ. Die Jahresplanung für 2021 sieht Investitionen in Höhe von 43.283 TEUR vor, davon 22.813 TEUR für Modernisierungen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen 2021 betragen voraussichtlich 16.980 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2021 ist eine Gewinnabführung von rund 14.684 TEUR geplant. Die finanziellen Leistungsindikatoren werden 2021 grundsätzlich auf dem Niveau von 2020 erwartet, wobei für das EBIT und EBITDA auf einem Niveau leicht unter 2020 geplant wird.

Die Allbau GmbH hat im Jahr 2020 einen Ergebnisabführungsvertrag mit der IME geschlossen. Dieser wurde derart ausgestaltet, dass vor Ergebnisabführung in der Höhe Rücklagen für geplante Bau- und Modernisierungsprojekte gebildet werden, wie in diesen Projekten Eigenmittel benötigt werden. Die Erlösschmälerungsquote Wohnen und Gewerbe, als nichtfinanzieller Leistungsindikator, wird auf dem Niveau des Jahres 2020 erwartet. In den Ausführungen sind die zu erwartenden Auswirkungen aus der aktuellen Corona-Pandemie bereits enthalten, wenngleich diese aufgrund des stark schwankenden Pandemiegesehens schwierig einzuschätzen sind.

#### Risikomanagement

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

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 Kontrollgremien

und Leitungsebene über die aktuelle Risikosituation informiert. Neu entstandene Risiken werden ad hoc an die Unternehmensführung gemeldet.

#### Markt- und strategische Risiken

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

Es ist absehbar, dass sich der Nachfrageüberhang nach Bauleistungen in Deutschland auch in Folgejahren in weiter steigenden Preisen niederschlagen wird. Dieser Hochpreisphase will der Allbau in den nächsten Jahren durch eine angepasste Strategie zum Einkauf von Bauleistungen (Mehrjahres- und Volumenausschreibungen) begegnen. Dem ebenso großen Risiko der zeitgerechten Beschaffung von Fachkräften tritt das Unternehmen mit einer aggressiv orientierten Recruiting-Strategie gegenüber. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko daher als geringfügig ein.

#### Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und Finanzrisiken

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

Die Kostenrisiken aus der Neufassung der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen ab 01.01.2019 haben sich dank deutlicher Anpassungen gegenüber Entwurfsfassungen gemindert. Die neuen Anforderungen an die Barrierefreiheit werden sich voraussichtlich – gemessen an den marktbedingten Einflüssen – nur moderat auf die Kostenentwicklung auswirken. Das Bundeskabinett hat den vom Bundesminister für Wirtschaft und Energie und vom Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat vorgelegten Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 08.08.2020 erlassen. Das Gesetz ist am 01.11.2020 in Kraft getreten. Die Bundesregierung setzt damit den Koalitionsvertrag, das Klimaschutzprogramm 2030 und die Beschlüsse des Wohngipfels 2018 um. Das Gebäudeenergiegesetz schafft ein neues, einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Wir gehen davon aus, dass auch dieses Gesetz zu steigenden Baukosten führen wird. Die weitere Klimaschutzgesetzgebung führt zu einer in

Stufen verteilten Bepreisung von CO2-Emissionen. Es ist nicht zu erwarten, dass die damit entstehenden Kosten bei einem unzureichend, energetisch sanierten Wohnungsbestand, ausschließlich die MieterInnen werden tragen müssen. Es verbleiben Kostenrisiken, denen die Allbau GmbH mit einer Ausdehnung der energetischen Modernisierungsprogramme begegnen wird.

Der Bundesrat hat am 08.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 zu zahlen sein. Bundestag und Bundesrat haben insgesamt 3 Gesetze verabschiedet, die der Umsetzung einer Grundsteuer-Reform dienen. Für die Ermittlung der Höhe der Grundsteuer wird in Zukunft nicht mehr auf den Bodenwert zurückgegriffen, sondern es werden dann auch Erträge wie Mieteinnahmen berücksichtigt. 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.

#### Auswirkungen der Corona-Pandemie

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

#### Zinsen/Zinsprognosen

Die Allbau GmbH ist überwiegend fremdfinanziert mit dem Effekt nachhaltiger Zinsaufwendungen von aktuell 12,5 Mio. Euro p. a. Die steuerlichen Vorgaben sehen über die sogenannte Zinsschranke eine Begrenzung der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens vor. Je nach Entwicklung des Zinsniveaus besteht daher das grundsätzliche Risiko einer deutlich erhöhten Besteuerung der Unternehmensgewinne. Mittelfristig ist dieses Risiko über die Fortschreibung eines EBITDA-Vortrages abgedeckt, der wie ein Verlustvortrag auf die abzugsfähigen Zinsaufwendungen wirkt. Dieser EBITDA-Vortrag wird vorbehaltlich der zu erstellenden Steuerklärung auch 2020 ansteigen. Das allgemeine Zinssteigerungsrisiko wird in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko daher als geringfügig ein.

#### Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Bundesregierung hat in ihrem Papier zum Wohnungsgipfel am 21.09.2018 Eckpunkte zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus beschlossen. Die bereits getroffenen steuerlichen Regelungen zu Bau- und Kaufanreizen für Wohnungseigentum erfassen aber eher Familien und Alleinerziehende (Baukindergeld) oder sind in Großstädten wegen der hier zu verzeichnenden Überschreitung der Obergrenze für Baukosten für die Allbau GmbH nicht relevant (Sonderabschreibungen). Aus der angekündigten Mobilisierung von Bauland und Förderung von seriellen und modularen Bauweisen könnten sich auch für die Allbau GmbH positive Impulse für die weitere Investitionstätigkeit und den Ausbau des Wohnungsbestandes ergeben. Diese könnten sich auch aus der Änderung des Kommunalrechts in Nordrhein-Westfalen ergeben, mit der eine Öffnung der Veräußerungswertvorschriften für kommunale Grundstücke in besonderem öffentlichen Interesse, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus, erfolgte. Dem bestehenden Engpass an Bauflächen könnte durch Grundstücksübertragungen demnach nunmehr zeitnah begegnet werden. Die Marktlage in der Wohnungswirtschaft lässt auch vor dem Hintergrund der hohen Kundenzufriedenheit der MieterInnen der Allbau GmbH mit den Servicedienstleistungen rund um die Wohnungen weiter positive Ergebnisprognosen für das Hauptgeschäftsfeld der Allbau GmbH infolge geringen Leerstandes zu.

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



#### Risiken für die zukünftige Geschäftsentwicklung

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

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

Die Gesellschaft stuft diese Risiken als geringfügig ein.

#### Finanzinstrumente

Langfristige Darlehen sind grundsätzlich dinglich gesichert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 30 Jahren.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Zinsänderungsrisiken werden jährlich über Zinsstressszenarien risikoorientiert für das bestehende Bestandsportfolio und im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplannung analysiert.

Auf Basis der damaligen günstigen Kapitalmarktbedingungen hat die Gesellschaft 2009 über die Sparkasse Essen SWAP-Vereinbarungen für die 2013 anstehenden Prolongationen getroffen, da 2013 ein überdurchschnittlicher Prolongationsbedarf bestand.

Im Zuge der früheren Ankaufsfiananzierung 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 2020 anstehenden Prolongationen über Forward-Darlehen abzusichern.

Weitere derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend im Rahmen des Risikomanagementsystems überwacht. Monatlich wird eine rollierende Liquiditätsplanung vorgenommen. Das Zinsänderungsrisiko wird im Rahmen der jährlichen Unternehmensplanung risikoorientiert analysiert. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko als geringfügig ein.

## 4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH

Der Leistungsaustausch innerhalb des IME-Konzerns und mit den vollkonsolidierten Unternehmen im Gesamtabschluss der Stadt Essen stellt sich 2020 wie folgt dar:

#### Leistungsaustausch aus Geschäftsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen des IME-Konzerns

Allbau GmbH		erbrachte Leistungen	bezogene Leistungen	bezogene, aktivierte Leistungen
		€	€	€
IME	Immobilien Management Essen GmbH	0,00	4.337.283,68	0,00
AMG	Allbau Managementgesellschaft mbH	386.021,89	13.947.304,57	2.103.920,04
ABG	Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG	0,00	0,00	0,00
GVE	Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH	0,00	0,00	0,00
SBG	Sportstätten Betriebsgesellschaft Stadt Essen mbH	0,00	9.608,00	0,00
ISE	ImmobilienService Essen GmbH	15.770,72	3.410.894,94	0,00
ZEBRA	zebra. Gesellschaft für Baumanagement mbH	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>401.792,61</b>	<b>21.705.091,19</b>	<b>2.103.920,04</b>

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

Die erbrachten Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsgeschäften (Zinsen für Gesellschafterdarlehen: 366 TEUR).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung gegenüber der AMG (11.218 TEUR) und der IME (4.337 TEUR), Gebäudereinigungskosten (1.356 TEUR), Hauswartkosten (1.367 TEUR), Signallieferungen (2.484 TEUR) und Betriebsführungsentgelte für Heizungsanlagen (204 TEUR).

Bei den bezogenen, aktivierten Leistungen (2.104 TEUR) handelt es sich um Ingenieurleistungen für Neubauprojekte, Großmodernisierungsmaßnahmen und Bauträgerobjekte.

**Leistungsaustausch aus Geschäftsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen der Stadt Essen**

<b>Allbau</b>	<b>Allbau GmbH</b>	<b>erbrachte Leistungen</b>	<b>bezogene Leistungen</b>	<b>bezogene, aktivierte Leistungen</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
-	Stadt Essen	32.403,93	14.981.858,44	42.882,09
<b>EBE</b>	Entsorgungsbetriebe Essen GmbH	0,00	12.927,03	0,00
<b>RGE</b>	RGE Servicegesellschaft Essen mbH	0,00	4.978,74	2.501,92
<b>SWE</b>	Stadtwerke Essen AG	0,00	7.471.886,00	44.429,05
<b>EVB</b>	EVV Verwertungs- und Betriebs GmbH	0,00	6.683,57	0,00
<b>EABG</b>	Essener Arbeit-Beschäftigungsgesellschaft mbH	0,00	3.964,76	0,00
<b>GSE</b>	GSE Gesellschaft für Soziale Dienstleistungen Essen mbH	23.620,18	2.811,32	0,00
<b>TUP</b>	Theater und Philharmonie Essen GmbH		1.313,85	0,00
<b>JHE</b>	Jugendberufshilfe Essen gGmbH	0,00	600,00	0,00
<b>SBE</b>	Sport- und Bäderbetriebe Essen	0,00	245,50	0,00
	<b>Summe</b>	<b>56.024,11</b>	<b>22.487.269,21</b>	<b>89.813,06</b>

Die ausgetauschten Leistungen sind brutto (ggfs. inkl. Umsatzsteuer) dargestellt. Bei den bezogenen Leistungen sind Grundbesitzabgaben einschließlich Grundsteuern ausgewiesen. Die erbrachten Leistungen resultieren aus Mieten inkl. Mietnebenkosten (56 TEUR).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Grundbesitzabgaben (14.937 TEUR, davon Grundsteuern: 3.373 TEUR), Versorgungsleistungen (7.509 TEUR), Instandhaltungskosten (27 TEUR), Straßenbaubeiträge (34 TEUR), Spenden (14 TEUR) und Erbpachtzahlungen (22 TEUR).

Bei den bezogenen, aktivierten Leistungen handelt es sich mit 43 TEUR um Baugenehmigungen, Auskunftgebühren usw., Baustrom für Baumaßnahmen (44 TEUR) und 3 TEUR für Baustellenbewachung.

**5. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄß GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN\***

Unternehmensgegenstand der Allbau GmbH ist vorrangig die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungskreise zu tragbaren Mietkonditionen. Daneben übernimmt sie Aufgaben der Sanierung, Erneuerung und Entwicklung von Wohngebieten. Durch die wirtschaftliche Betätigung der Gesellschaft im Rahmen dieses satzungsgemäß vorgesehenen Gesellschaftszweckes wird die öffentliche Zwecksetzung erfüllt.

**6. ESSENER KODEX FÜR GUTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG\***

Die Entsprechenserklärung zum Essener Kodex für gute Unternehmensführung für die Allbau-Gesellschaften wurde auf der Internetseite der Allbau (<http://www.allbau.de/ueber-allbau/unternehmen/corporate-governance-kodex/>) veröffentlicht.

Essen, den 31. März 2021

Allbau GmbH  
Der Geschäftsführer  
Dirk Miklikowski

\* ungeprüft

## 7. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGS- VERMERKS

Wir haben zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Allbau GmbH, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 in den diesem Bericht als Anlage I (Jahresabschluss) und Anlage II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 18. Mai 2021 in Essen unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt: **„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“ an die Allbau GmbH, Essen.**

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Allbau GmbH, Essen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Allbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die unter **„Sonstige Informationen“** genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter **„Sonstige Informationen“** genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt **„Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“** unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen VertreterInnen sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

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

### Verantwortung der gesetzlichen VertreterInnen des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen VertreterInnen 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 VertreterInnen verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen VertreterInnen 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 VertreterInnen 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 VertreterInnen 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.



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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen VertreterInnen angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen VertreterInnen dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen VertreterInnen angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen VertreterInnen dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen VertreterInnen zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

## SCHLUSSBEMERKUNG UND UNTERZEICHNUNG DES PRÜFUNGSBERICHTS

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

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 der Allbau GmbH, Essen, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf, (IDW PS 450 n.F. und IDW PS 720) erstattet.

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

Essen, 18. Mai 2021

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Fritz  
Wirtschaftsprüfer

gez. Reichenberger  
Wirtschaftsprüfer

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



## Allbau GmbH

- > Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- > Gründung: 17. April 1919 als gemeinnützige Baugesellschaft
- > Gesellschafter:
  - 84,43 % Immobilien Management Essen GmbH (IME)
  - 15,01 % Sparkasse Essen
  - 0,56 % weitere öffentlich-rechtliche Körperschaften, Versicherungen, gewerbliche Unternehmen sowie natürliche Personen
- > Immobilienbewirtschaftung:
  - 2.790 Häuser
  - 17.641 Wohnungen
  - 223 Gewerbeeinheiten
  - 5.454 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.

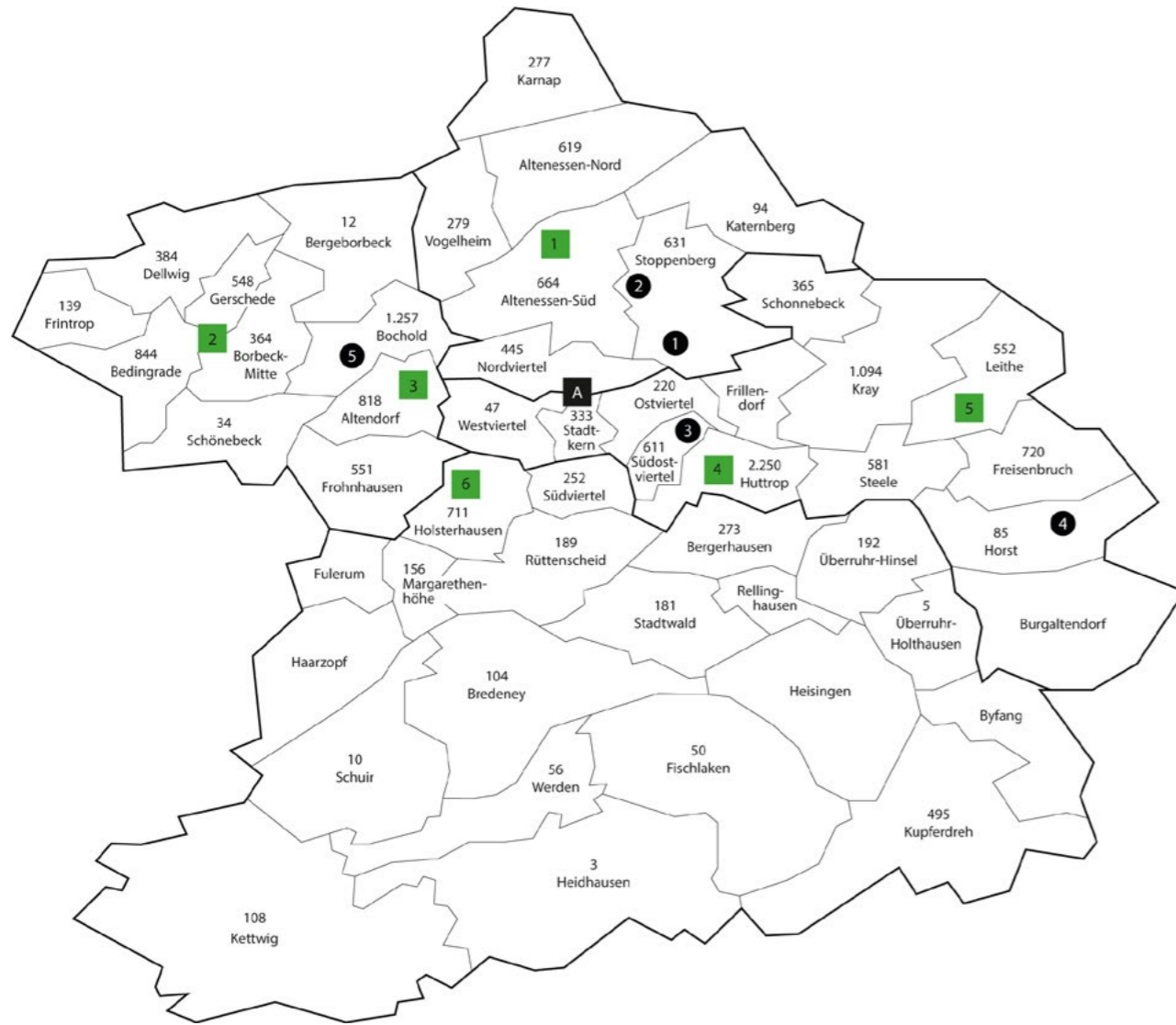
## zebra. Gesellschaft für Baumanagement mbH

- > 100 % Beteiligung der Allbau Managementgesellschaft mbH
- Gegenstand der zebra. Gesellschaft für Baumanagement mbH ist die systematische Sammlung, Aufbereitung, Entwicklung und Anwendung von Wissen, das zur rationellen, anwendungsorientierten, umweltschonenden und marktgerechten Lösung von Bauaufgaben erforderlich ist. Die Anwendung erfolgt schwerpunktmäßig im Stadtgebiet Essen in den Bereichen Projektsteuerung, Baumanagement und Revision von Hochbaumaßnahmen.

## AllbauStiftung

- > Förderung von Kunst und Kultur

Stand: 31.12.2020



- 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 2021

## Impressum

**Herausgeber**  
Allbau GmbH  
Kastanienallee 25  
45127 Essen

T. 0201 2207-0  
F. 0201 2207-269  
www.allbau.de  
info@allbau.de

**Alle Rechte vorbehalten**  
© Allbau GmbH

**Fotos**  
Matthias Duschner,  
Mülheim an der Ruhr  
Heidi Hagemann  
Henning Hagemann

**Gestaltung**  
ElephantsCanJump GmbH & Co. KG  
www.elephantscanjump.de

