



BEZAHLBARER
WOHNRAUM
FÜR ESSEN

KENNZAHLEN	2022	2021
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	119.551 TEUR	121.002 TEUR
Investitionen in Neubau, Ankauf und Bestand (Gruppe)	47.259 TEUR	64.343 TEUR
EBITDA	50.341 TEUR	62.301 TEUR
EBIT	32.083 TEUR	44.168 TEUR
Ergebnis vor Ertragssteuern	22.604 TEUR	33.245 TEUR
Steuern von Einkommen und Ertrag	420 TEUR	420 TEUR
Jahresüberschuss	22.129 TEUR	32.825 TEUR
Gewinnausschüttung	19.422 TEUR	19.200 TEUR
Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	54.669 TEUR	44.486 TEUR
Bilanzsumme	698.186 TEUR	683.129 TEUR
Eigenkapital	171.867 TEUR	157.393 TEUR
Eigenkapital-Quote	24,62 %	23,04 %
Eigenkapital-Rendite	12,22 %	19,20 %
Modernisierungskosten	15.498 TEUR	18.895 TEUR
Instandhaltungskosten	17.548 TEUR	18.360 TEUR

GESCHÄFTSBERICHT
2022

BEZAHLBARER
WOHNRAUM
FÜR ESSEN

INHALT

GESCHÄFTSBERICHT

2022

6 – 37

BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Öffentlich geförderter Wohnraum – der Allbau als Taktgeber in Essen
Immobilienbewirtschaftung – nah am Kunden
Unverzichtbar für Essen – Quartiere weiterentwickeln
Personalmanagement
Ausblick

38 – 39

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

40 – 57

JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Bilanz zum 31. Dezember 2022
- D. Erläuterung der Bilanz
- E. Gewinn- und Verlustrechnung
- F. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
- G. Nachtragsbericht
- H. Sonstige Angaben
- I. Ergebnisverwendung

58 – 89

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

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





BERICHT DES GESCHÄFTS- FÜHRERS

8 – 17	ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM – DER ALLBAU ALS TAKTGEBER IN ESSEN
18 – 23	IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG – NAH AM KUNDEN
24 – 31	UNVERZICHTBAR FÜR ESSEN – QUARTIERE WEITERENTWICKELN
32 – 35	PERSONALMANAGEMENT
36 – 37	AUSBLICK

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM – **DER ALLBAU** **ALS TAKTGEBER IN ESSEN**

In deutschen Großstädten wie Essen ist Wohnraum knapp und teuer. Durchschnittsverdiener können sich häufig die Mieten – auch wegen der Energiekrise – nicht mehr leisten. Parallel sinkt der Sozialwohnungsbestand. Jährlich müssten über 155.000 Wohnungen mit Sozialbindung gebaut werden, fordern Bau- und Sozialverbände. Die Bundesregierung hat das Ziel von 100.000 neugebauten öffentlich geförderten Wohnungen ausgegeben.



▲ Handwerker bei Dachmodernisierungsarbeiten.

Auch Essen braucht jedes Jahr rund 500 zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen. Der Beitrag des Allbau in den letzten drei Jahren hierzu sind 109 öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Projektvolumen von rund 25,5 Mio. EUR und zusätzlich Investitionen in Höhe von rund 42 Mio. EUR für die Modernisierung von ca. 750 öffentlich geförderten Bestandswohnungen. Und es geht weiter: Das erste von gleich sechs umfangreichen Sanierungsprojekten startet im 4. Quartal 2023. Insgesamt modernisiert der Allbau bis 2025 448 Mietwohnungen in vier Essener Stadtteilen (Frohnhausen, Bochold, Steele und Kray) und nimmt rund 39 Mio. EUR für diese Sanierungen in die Hand. Sie sind Teil der Modernisierungsoffensive, die sich der Allbau seit gut 15 Jahren erfolgreich auf die Fahne schreibt und die nicht nur in Nordrhein-Westfalen ihresgleichen sucht. Nach und nach werden auch weiterhin die meisten der rund 17.700 Wohnungen unseres Bestandes energetisch saniert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.



▲ Baustellenbegehung bei dem Sanierungsobjekt Langmannskamp.

Welche Wohnanlagen zu welchem Zeitpunkt renoviert werden, hängt von der Dringlichkeit ab. Heute ist es wichtig, betagte und mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizungsanlagen zu ersetzen. Allbau tauscht sie nach und nach durch Anlagen mit Wärmepumpen, Geothermie und Fernwärme – deren Technologie ist wesentlich effizienter und CO₂-neutral. In unseren Groß-Modernisierungen sind zusätzlich die Erneuerung des Dachs, der Fenster, Kellerdecken, Dachdeckendämmung sowie die Erneuerung und Dämmung der Fassade integriert. Erdgeschoss-Bewohner bekommen allesamt neue Fenster, die einbruchshemmend sind. Und wo immer es möglich ist, werden Photovoltaikanlagen gebaut bzw. nachgerüstet. Zugleich investieren wir in Maßnahmen wie in den Anbau von Balkonen, in die Erneuerung der Elektroinstallationen und in Außenflächen- bzw. Treppenhaus-Verschönerungen, die generell die Wohnqualität verbessern.

Neben unternehmerischen Beweggründen und der Senkung des Energieverbrauchs zielen die Modernisierungsmaßnahmen darauf ab, die CO₂-Bilanz unserer Gebäude zu reduzieren, um bis 2045 die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu unterstützen und klimaneutral zu sein. Damit leisten wir einen nicht unerheblichen Beitrag zum Klimaschutz und schaffen gleichzeitig Wohlfühlbedingungen für unsere Kundinnen und Kunden. Es ist uns wichtig, eine Adresse zu schaffen, wo sie sich in nachhaltigen Gebäuden mit qualitätvoller und einladender Optik wohlfühlen.

▷ LANDESWEITER SPITZENREITER

Wohnungsneubau und -modernisierung, Klima- und Umweltschutz und Kundenzufriedenheit sind in aller Munde; allerdings ist die Realisierung gerade sehr kostenintensiv. Der Krieg in der Ukraine und die daraus entstandene Energiekrise haben großen Einfluss auf Investitionsmöglichkeiten von Immobilienunternehmen genommen: Explodierende Baukosten und massiv gestiegene Bauzinsen haben bei vielen Wohnungsbauunternehmen die Bau- und Modernisierungstätigkeit nahezu zum Erliegen gebracht. Allbau hat in Abstimmung mit unseren Gesellschaftern trotz aller Hemmnisse ein klares Bekenntnis sowohl zum Wohnungsneubau als auch zur Modernisierungstätigkeit abgegeben.

Dabei setzen wir aktuell umfassend auf die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Nur darüber gelingt es uns zurzeit, noch Investitionen zu realisieren, denn die Förderbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen sind ausgereifter und lukrativer geworden. Über den richtigen Mix der Maßnahmen mit den richtigen Instrumenten und Konzepten erfüllen wir bereits zum zweiten Mal besondere Förderprogramme und sind damit für das Land NRW ein wichtiger Partner im Bereich der Wohnraumförderung geworden. Ganz besonders freuen wir uns, dass wir mit vier Projekten mit rund 700 Wohneinheiten in die gemeinsame Modernisierungsoffensive + von Landesregierung und Wohnwirtschaft in NRW aufgenommen worden sind. Ina Scharrenbach, die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung hat uns mitgeteilt, dass wir in den letzten Jahren landesweiter Spitzenreiter der Modernisierungsoffensive + sind und sich für unser beispielhaftes Engagement bedankt.

Ohne die Finanzierung mit Förderdarlehen des Landes Nordrhein-Westfalen wäre unser Engagement für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht denkbar. Im Gegenzug ist der Allbau verpflichtet, seine öffentlich geförderten Wohnungen zu günstigen, im Rahmen der Förderung festgelegten Mieten, der sogenannten Bewilligungsmiete, anzubieten.





▲ Ministerin Ina Scharrenbach bei ihrem Besuch in Essen Mitte Oktober 2022, zusammen mit OB Thomas Kufen (l.) und Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski.



▲ Ansicht eines Innenhofes im modernisierten Quartier Schwanenbusch.

► MODERNISIERUNGSOFFENSIVE

Zwei Projekte standen im letzten Jahr besonders im Fokus der Modernisierungsoffensive, bei denen aufgrund der Förderung des Landes NRW die Immobilien nach der Modernisierung unter die Mietpreis- und Belegungsbindung für öffentlich geförderten Wohnungsbau fallen. Gemeinsame Zielvorgabe von Stadt Essen, NRW-Landesregierung und Allbau GmbH: Trotz erheblicher, wertverbessernder und qualitätssteigernder Maßnahmen soll die Grundmiete für die Menschen im Quartier weiter bezahlbar bleiben. Durch die verbesserten Fördermaßnahmen erhöhte die Allbau GmbH für die Bestandsmieter die durchschnittliche Grundmiete lediglich in geringem Maße. Die in Folge der Modernisierung durchgeführten energetischen Maßnahmen führen zu einer Senkung der Heizkosten, die die moderate Mieterhöhung abfedern lässt.

Im Quartier rund um den **Schwanenbusch** in Huttrop investierte Allbau rund 9,2 Mio. EUR in 24 Gebäude (Baujahr: 1926–1957) mit 177 Mietwohnungen. Ganz nach dem Motto „Was getan werden muss, wird gleich richtig gemacht“ wurden die 24 Häuser rundum mit der Dämmung der Fassaden, Kellerdecken und Dächer „eingepackt“. Zusätzlich erneuerte die Allbau GmbH die Dächer und tauschte alte Fenster gegen neue aus. Insbesondere durch eine umweltfreundliche Entsorgung von etwa 900 Nachtspeicherheizungen wurde der Primärenergiebedarf für die Mietparteien merklich gesenkt. Außerdem investierte die Allbau GmbH in eine neue Elektroinstallation im Keller, baute neue Wohnungseingangstüren ein und sanierte bzw. erneuerte die Balkone.

Im sogenannten **WesterdorfQuartier** an der Gladbecker Straße führten wir ähnliche Arbeiten aus und investierten rund 17,1 Mio. EUR in die Modernisierung von 290 Mietwohnungen, 20 Garagen sowie einem Ladenlokal in Gladbecker Straße, Westerdorfstraße, Peanstraße, Nootstraße, am Ellenplatz und In der Baumschule.

Der Allbau berücksichtigt bei den zahlreichen Modernisierungsprojekten meist nicht nur die bautechnische Seite, sondern bezieht auch Faktoren mit ein, die das Leben der Menschen in den Quartieren nachhaltig bestimmen. Dazu gehören etwa die barrierearme Gestaltung, das Sicherheitskonzept, aber auch die bewährten AllbauServices wie Hausmeisterdienst, Winterdienst und Treppenhausreinigung. Die AllbauSozialmanager sind häufig in die Planungen miteinbezogen. Sie wissen, was sich die Mieter neben einer modernen und attraktiven Wohnung wünschen. So gab oder gibt es teilweise Bienenstöcke und auch Hühner in den Quartieren oder Schafe wie auf dem A52-Deckel in Huttrop: Der Bezug zur Natur ist dabei den Allbau-Verantwortlichen und den Mietern sehr wichtig. Auch Urban Gardening ist daher möglich, genauso wie das traditionelle, gemeinsame Neupflanzen von Bäumen.

▷ NEUBAU

Mit seinen Neubauprojekten kommt der Allbau seiner Verantwortung für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung nach. 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 des Allbaus als Marktführer in Essen gefragt. Durch die Förderung des Landes NRW darf die Miete der neuen geförderten AllbauWohnungen in der Spitze 6,50 EUR (Einkommensklasse A) oder 7,40 EUR (Einkommensklasse B) pro Quadratmeter nicht übersteigen.

Nachdem an der **Markscheide** in Altendorf die ehemalige Grundschule rückgebaut wurde, begannen wir im Juli mit dem Bau eines viergeschossigen und unterkellerten Mehrfamilienhauses mit 15 öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 54 m² (Senioren-, Pärchen- und Singlewohnungen) bis zu ca. 97 m² (Familienwohnungen). Alle Wohnungen werden voraussichtlich ab 4. Quartal 2023 an die neuen Mieter übergeben; die Vermarktung begann im 1. Quartal 2023. Heizungsart ist die umweltfreundliche Fernwärme. Gegenüber dem Mehrfamilienhaus entsteht ab Mai 2023 eine vierzügige Kita in Holzbauweise für den zukünftigen Betreiber „Verein für Kinder und Jugendarbeit e.V. (VKJ)“. Investitionsvolumen für den Allbau: ca. 8,8 Mio. EUR.

Auch der nördliche Stadtteil Gerschede profitierte: Bis Mitte 2022 wurden dort nach Plänen eigener Architekten 18 öffentlich geförderte Neubau-Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 49 – 96 m² im **Reinhold-Unterberg-Weg** erstellt. Das Investitionsvolumen betrug rund 3,6 Mio. EUR.

In der **Wengestraße** in Schonnebeck erstellen wir bis zum 2. Quartal 2023 zwei viergeschossige und unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 55 m² (Singlewohnungen) bis hin zu 97 m² (Familienwohnungen). Investitionsvolumen für den Allbau: ca. 4,5 Mio. EUR.

Bis heute hat die Allbau-Gruppe auf der **Dilldorfer Höhe** in Kupferdreh rund 500 Wohneinheiten – von Eigentumswohnungen über Eigenheime bis hin zu Mietwohnungen bzw. Mieteinfamilienhäusern – gebaut. Zurzeit entstehen hier bis Ende des Jahres direkt an der Dilldorfer Allee nach Plänen des Architekturbüros Goldstein & Tratnik aus Oberhausen eine Immobilie mit einer vierzügigen Kita, einem Kiosk und 16 öffentlich geförderten Wohnungen. Investitionsvolumen für den Allbau: rund 7,9 Mio. EUR.



▲ Bau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses in der Markscheide (oben) und Rückansicht der Immobilien in der Wengestraße (unten).

Zur Schaffung von weiterem günstigen Wohnraum über die öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW baut der Allbau bis Ende 2023 an der **Flandernstraße** in Bochold weitere zehn 2-Raumwohnungen (ab 49 m²) und sechs 4-Raumwohnungen (bis 94 m²). Investitionsvolumen für den Allbau: rund 4,0 Mio. EUR.

Auch Dellwig erfährt eine kleine, aber feine Aufwertung durch den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen. **Im Kraienbruch** bebauen wir zurzeit ein 3.525 m² großes Grundstück und ergänzen unseren Bestand – nach Planungen des Architekturbüros Druschke und Grosser (Duisburg) – durch den Bau von vier unterkellerten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen. Das Investitionsvolumen beträgt für die Allbau GmbH ca. 9,3 Mio. EUR. Alle Wohnungen werden voraussichtlich ab 4. Quartal 2024 an die neuen Mieter übergeben; die Vermarktung beginnt im 1. Quartal 2024.



◀ Visualisierung des Bauprojektes im Kraienbruch.



▲ Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski, FuK-Vorstand Susanne Asche, Stellv. IME-AR-Vorsitzender Guntmar Kipphardt, Oberbürgermeister Thomas Kufen, Bezirksbürgermeisterin Gabriele Kipphardt und FuK-Geschäftsführer Dirk Brieskorn (v.l.) beim Spatenstich.

▼ Visualisierung des Bauprojektes Ring 70 an der Ringstraße in Kettwig.



► ES GEHT WEITER

Eines der größten zukünftigen Bauprojekte wird der Allbau in Stoppenberg (**Im Mühlengarten**) realisieren, wo bereits die Erschließung begonnen hat und voraussichtlich im Oktober 2023 mit den Hochbauarbeiten für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau gestartet wird. Auf dieser vom Bistum Essen erworbenen Grundstücksteilfläche von rund 27.000 m² plant die Allbau-Gruppe derzeit ca. 120 Wohneinheiten plus Kita mit einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von rund 13.000 m² – darunter sind auch 44 öffentlich geförderte Wohnungen und 20 geförderte Miet-Einfamilienhäuser.

Im April 2023 ging es auch auf unserem 2.530 m² großen Grundstück an der **Ringstraße** in Kettwig los. In unmittelbarer Nähe zum Kettwiger Stausee realisieren wir mit Ring70 nach Plänen von Fritzen + Müller-Giebeler Architekten BDA eine dreizügige Kita, eine Senioren-Wohngruppe für 9 Personen und 25 öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren (23 2-Zimmer-Wohnungen von 47 – 67 m² und zwei 3-Zimmer-Wohnungen von 76 m²).

Wir freuen uns, dass die Stadt Essen unser Engagement ausdrücklich begrüßt. Unsere gemeinsamen städtebaulichen Aktivitäten geben positive Entwicklungsschübe für Essens Stadtteile.



▲ Die Bücherschränke in unseren Quartieren fördern das Interesse am Lesen, führen die Menschen zusammen und schaffen einen Austausch in den Nachbarschaften.

IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG – NAH AM KUNDEN

Gliederung nach Wohnungsgrößen

in m², Mittelwert: 64,35 m²

≤	40	931
41	60	7.081
61	80	6.469
81	100	2.634
≥	101	517

Monatliche Grundmiete

in €

≤	200	175
201	300	3.598
301	400	6.070
401	500	4.650
≥	501	3.139

Leerstandsquote 2022: 1,17 %

Die Allbau-Gruppe konnte auch in diesem Geschäftsjahr wieder sehr erfreuliche Kennzahlen aus der Hausbewirtschaftung präsentieren. Die in 2022 erzielten Umsatzerlöse betragen 127,5 Mio. EUR (Vorjahr: 128,2 Mio. EUR). Der zu bewirtschaftende Bestand umfasst dort 17.632 Wohnungen (hiervon rund 74,3 % frei finanziert und rund 25,7 % öffentlich gefördert), 263 Gewerbeeinheiten sowie 5.583 Garagen / Einstellplätze. Die Durchschnittsmiete per Jahresultimo (netto kalt) betrug für den frei finanzierten Wohnungsbestand rund 6,88 EUR pro m² und für den geförderten Wohnungsbestand rund 5,21 EUR pro m². Zusätzlich wurden 1.979 Wohnungen im so genannten Niedrigpreissegment angeboten. Damit ist die Allbau-Gruppe weiterhin ein wichtiger Anbieter von preisgünstigem Wohnraum. Die Leerstandsquote lag trotz des erschwerten Vermietungsgeschäftes aufgrund der Auswirkungen der Corona- und Energiekrise zum Jahresende bei 1,17 % (marktbedingt: 1,12 %, strategisch: 0,05 %). Die Fluktuationsquote betrug 8,4 %.

▼ Stephan Behrendt, EnergieSparBerater der NEUE ARBEIT der Diakonie Essen im Gespräch mit einer Mieterin.



▲ Die ISE-Hausmeister, unsere „Kümmerer vor Ort“.

▷ ZUFRIEDENHEIT DURCH NOCH MEHR SERVICE

Die wahren Qualitäten eines Wohnungsunternehmens erlebt der Kunde oftmals erst in der Betreuung und Bearbeitung von Anliegen rund um Haus und Wohnung. Dann geht es darum, ob ein kompetenter Ansprechpartner sofort erreichbar ist, wie schnell reagiert und wie intensiv nach geeigneten Problemlösungen gesucht wird.

Damit wir wissen, in welchen Bereichen unseres Kundenservices wir uns verbessern müssen, analysiert die Allbau GmbH regelmäßig die Zufriedenheit ihrer Kunden. In der Zeit von November bis Dezember 2022 führte das Bochumer InWIS-Institut im Auftrag des Allbau eine Befragung zu sieben großen Themenblöcken durch, an der 3.866 Mieterhaushalte teilnahmen. Die übergeordneten Analyseziele lauteten: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation? Wo muss die Allbau GmbH handeln, damit Sie sich weiterhin wohlfühlen? Und wo steht die Allbau GmbH im Vergleich zur letzten Befragung im Jahre 2016 (mit gleichlautenden Fragestellungen)?

Auch wenn die Kundenzufriedenheitsanalyse 2022 ein gutes Zeugnis ausstellte und rund drei Viertel der AllbauMieter eine hohe und gestiegene Gesamtzufriedenheit „bescheinigen“, gibt es auch einige Themen, welche die Allbau GmbH für ihre Kunden noch besser lösen muss – und das ist auch der Anspruch vor allem in Bezug auf die Themen Sicherheit, Sauberkeit, Parkplatz-Management, Mobilität und Serviceleistungen. Hohe Wertschätzung durch die Mieter erfahren wir bei den Themen „Zustand der Immobilien und Grünflächen“, Serviceangebot und vor allem von der Freundlichkeit und Arbeit des Reparaturservices von Hausmeistern und Handwerkern. Insbesondere der ISE-Hausmeister-service erhielt sehr gute Noten. Kein Wunder, denn die „Kümmerer vor Ort“ wechseln nicht nur defekte Glühbirnen im Treppenhaus oder sorgen für Sauberkeit im Wohnumfeld, sondern sie unterstützen die Nachbarschaft und haben auch immer ein offenes Ohr für die Kunden der Allbau GmbH. Eines ist klar: Um die eigene Service- und Kundenorientierung weiter zu steigern, wird die Allbau GmbH weiterhin nach neuen Handlungsfeldern – auch im Rahmen unserer Digitalisierungsstrategie – suchen. Allerdings geht es dabei nicht immer nur um Freundlichkeit, Erreichbarkeit, Verbindlichkeit und schnelle Reaktionszeiten, sondern auch um die Erweiterung des Dienstleistungsspektrums (auch über digitale Medien).



▷ CORONA UND ENERGIEKRISE

Auch viele unserer Mieter waren in 2022 durch Pandemie und Energiekrise stark verunsichert und hatten Respekt davor, was die Zukunft bringen könnte, wie beispielsweise unberechenbaren Kosten. Wir konnten diese teilweise mindern, da wir darauf hinweisen konnten, dass wir viele modernisierte Bestandsimmobilien bewirtschaften und mit den Stadtwerken Essen bindende Gasversorgungsverträge bis Ende 2023 mit einer relativ geringen Preiserhöhung von 18% abgeschlossen haben.

Trotzdem war die Verunsicherung groß und Kundenteams, Hausmeister und Sozialmanager führten sehr viele Gespräche, um auch nach individuellen Lösungen für unsere Mieter zu suchen. Dies galt vor allem für die Mietparteien, die in unseren rund 3.000 mit einer Etagenheizung ausgestatteten Wohnungen leben. Bei allen Gesprächen standen vor allem Tipps zu richtigen Ansprechpartnern kommunaler bzw. sozialer Institutionen und zum Thema Energiesparen im Mittelpunkt, auf die regelmäßig über Plakate, Mietermagazin, Allbau-Homepage, Online-Postings, Energiespar-Sprechstunden und Anzeigen hingewiesen wurde. In Kooperation mit NEUE ARBEIT der Diakonie Essen gGmbH und teilweise mit von uns engagierten Sprachmittlern besuchten auch Energiesparberater Mieter. Der Tenor war immer der gleiche: „Wir unterstützen unsere Mieter mit all unseren Möglichkeiten. Aber ohne Einspar-Anstrengung jedes Einzelnen funktioniert es nicht.“

▷ ATTRAKTIVE NACHBARSCHAFTEN

Bei allen Krisen ist eine intakte Nachbarschaft wichtig, denn sie kann Leid manchmal lindern. Deshalb war für uns auch in 2022 ein gutes nachbarschaftliches Miteinander immer besonders wichtig und ein unverzichtbares Element, um als Wohnungsunternehmen erfolgreich zu sein. Nachbarschaft ist allerdings kein Alleingang und klappt nur in der Gemeinschaft. Deshalb haben wir auch im letzten Jahr nachbarschaftliches Zusammenleben durch die Schaffung neuer Kommunikations- und Aufenthaltszonen sowie verschiedene Aktionen vor Ort gefördert. Fünf weitere offene Bücherschränke, die „Allbau à la route“-Tour mit unserem AllbauCaféMobil, Quartiersplätze für Fahrräder, unsere Veranstaltungsreihe „SommerZauber“ oder auch Aktionen mit Tieren wurden besonders gut angenommen.

Ziel der zukünftigen Allbau-Aktivitäten im Bereich Hausbewirtschaftung soll es auch weiterhin sein, das Produkt „Wohnen“ weiterzuentwickeln und dabei Nachbarschaften zu stärken, die Lebenssituation der Bewohner zu verbessern, ihre Identifikation mit dem Quartier bzw. Stadtteil zu erhöhen, ehrenamtliches Engagement zu fördern und interkulturelle Wohnkonflikte zu mindern bzw. zu lösen. Dabei steht vor allem die analoge und digitale Kommunikation (auch über unsere ISE-Hausmeister) im Mittelpunkt, denn Integration und gegenseitiges Verständnis sind nur dort möglich, wo auch miteinander gesprochen wird.



▲ Die kleine Auszeit im Alltag: Unser nostalgisches CaféMobil war auch in 2022 wieder in den Quartieren unterwegs.

Bestand Allbau-Gruppe	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
Bestand am 31.12.2021	2.790	17.653	256	5.329
Zugang				
Neubau/Kauf	7	42	6	265
Umbau/Umwandlung	0	0	3	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	14
Summe Zugänge	7	42	9	279
Abgang				
Verkauf	0	0	0	0
Abbruch	-8	-57	-2	-8
Umbau/Zusammenlegung	0	-3	0	0
Sonstige Veränderungen	0	-3	0	-17
Summe Abgänge	-8	-63	-2	-25
Bestand am 31.12.2022	2.789	17.632	263	5.583

UNVERZICHTBAR FÜR ESSEN – QUARTIERE WEITERENTWICKELN

Der Garant für den wirtschaftlichen Erfolg und eine stabile Wertentwicklung beim Allbau ist nicht nur die Serviceorientierung. Es gilt vielmehr, Immobilien so zu entwickeln, dass sie auf dem Markt nachgefragt werden. Deshalb werden seit 2008 jedes Jahr zwischen 45 und 75 Mio. EUR für die Erhaltung und Wertsteigerung unserer Bestände aufgewendet. Gut 40 Prozent des gesamten Investitionsvolumens entfallen dabei auf energetische Maßnahmen.

Für den Allbau ist es sehr wichtig, die Bezahlbarkeit und die Qualität der Bestandsimmobilien – insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen – auch in Zukunft über Instandhaltungen und Modernisierungen sicherzustellen. Die Ausgaben für Instandhaltung betragen im letzten Geschäftsjahr 18,6 Mio. EUR und für die Modernisierung 16,2 Mio. EUR. Dabei erschwerten insbesondere veränderte Marktbedingungen das Geschäft. Die wirtschaftlichen Wirkungen der Corona-Pandemie auf die Allbau-Gruppe waren gering. Die teilweise durch die Energiekrise erheblichen Kostensteigerungen bei Bauleistungen, die Materialknappheit und die damit verbundene Materialpreissteigerung erhöhten jedoch den Druck auf laufende sowie geplante Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen.

Mit seinen Neubauprojekten kommt der Allbau seiner Verantwortung für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung nach. So wurden Flächen, Quartiere und Stadtteile weiterentwickelt und in den letzten 10 Jahren über 400 Mio. EUR in Neubauvorhaben investiert, was erhebliche positive Wirkungen auf die Entwicklung von Stadtteilen und Quartieren nach sich zog.

Neben den schon beschriebenen öffentlich geförderten Neubauprojekten gibt es aber noch weitere ähnliche Investitionen der Allbau-Gruppe, die unsere Stadt Essen attraktiver machen werden. Dazu gehören unter anderem WEBER1 in der nördlichen Innenstadt, unser Kita-Ausbauprogramm und unsere Bauträgerprojekte.



▲ *Bezahlbarer Wohnraum und eine nachhaltige Stadtteilentwicklung: Der Allbau kommt seiner Verantwortung nach.*

▼ Rückbau des „Hauses der Begegnung“ am Weberplatz.





► WEBER1 IST IN DEN STARTLÖCHERN

Rückbau ist oft auch Chance für einen Neuanfang. Dies soll auch in der nördlichen Essener Innenstadt gelten. Eine in der Vergangenheit wichtige Immobilie am Weberplatz, das ehemalige Haus der Begegnung, hatte einen so schlechten baulichen Zustand entwickelt, dass die beauftragten Gutachter nur noch die Abgängigkeit des Gebäudes testieren konnten. In 2022 hat die Allbau-Gruppe das Gebäude von der Stadt Essen erworben und gemeinsam mit den eigenen benachbarten defizitären Wohnimmobilien in eine Neuplanung überführt. Folge der Planung ist die Niederlegung aller aufstehenden Gebäude und die Realisierung eines stadtbildprägenden Neubaus – mit herausragender städtebaulicher und gesellschaftlicher Wirkung für die nördliche Innenstadt. Ein weiterer Baustein, den die Allbau-Gruppe ihrem Engagement für die nördliche Innenstadt hinzufügt.

In einem ersten Schritt wurden Anfang 2023 die ehemaligen Allbau-Mietwohngebäude bereits niedergelegt. Bis Mai 2023 folgte der Rückbau des „Hauses der Begegnung“, bevor dann voraussichtlich im 2. Quartal 2024 der Neubau des vom Architekturbüro gna geplante Gebäudekomplex WEBER1 mit Tiefgarage und insgesamt rund 10.000 m² Nutzfläche beginnt. Einer der Nutzer – mit erheblichen Teilflächen – soll das Standesamt der Stadt Essen werden, das derzeit im Gildehofcenter beheimatet ist. Hierzu erfolgten schon enge Abstimmungen zwischen der Stadt Essen und dem Allbau zur funktionalen und repräsentativen Gestaltung der Nutzungsflächen. Beide versprechen sich durch Ambiente und Funktion des neuen Standesamtes wichtige Impulse zur Standortbelebung sowie eine noch bürgerfreundlichere Betreuung. Im Erdgeschoss wird eine Gastronomie angesiedelt. Diese wird mit einem qualitativ ansprechenden Angebot die gastronomische Vielfalt in der Innenstadt erweitern und zu einer Belebung des Weberplatzes beitragen. Geplant sind außerdem 51 öffentlich geförderte Wohnungen.

Das Ergebnis wird sich lohnen: WEBER1 wird bei planmäßigem Verlauf voraussichtlich in 2026 realisiert sein, sich – wie unser Neubau **Kastanienhöfe** vor 7 Jahren – durch moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe energetische und Qualitätsstandards auszeichnen und soll auch andere Investoren für den Standort begeistern. Gleichzeitig werden mit dem Neubauprojekt und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung durch die Stadt Essen im Rahmen eines Wettbewerbs die Gestaltung des Weberplatzes und die Anbindung des Universitätsviertels an die nördliche Innenstadt neu gestaltet und weiter verbessert!

Abbruch bedeutet dann auch an diesem Standort Aufbruch.

▷ **GAR NICHT SO EINFACH – ABER DER ALLBAU KITABAU GEHT WEITER**

Kinder brauchen nicht nur eine Wohnung, sondern auch ein Umfeld, das es ihnen ermöglicht, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. In vielen Regionen fehlt es dazu bundesweit an Kita-Plätzen. Die Allbau GmbH macht Eltern von Kleinkindern trotz der schwierigen Rahmenbedingungen für Neubau-Projekte weiter Mut und möchte in den nächsten Jahren weitere neue Einrichtungen mit rund 500 Plätzen schaffen. Damit unterstützen wir nicht nur den flächendeckenden Ausbau der Kindertagesstätten in Essen, sondern bieten damit unseren Kunden einen besonderen Familienservice durch qualifizierte Kinderbetreuung in Wohnungsnahe. Leider mussten im letzten Jahr einige geplante Neubauten verschoben bzw. überdacht werden, da Baukosten und Zinsen besonders stark stiegen und somit die Projekte nicht mehr wirtschaftlich waren.

Aktuell hat der Allbau 22 Kitas mit über 1.300 Plätzen, davon ein Drittel für Kinder unter drei Jahren. Und beim Neubau von Kitas sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt: wie in diesem Jahr in Vogelheim, wo wir in wenigen Monaten eine ehemalige Sparkassen-Filiale zu einer neuen Betreuungseinrichtung für die Kleinsten umbauten. Hier stellten wir im 2. Quartal eine Kita mit zwei Gruppen für 30 Kinder (15 × U3, 15 × Ü3) fertig; Betreiber ist der Evangelische Kindertagesstättenverband Essen, der im August 2022 die ersten Kinder begrüßen konnte.

Seit 2013 hat der Allbau elf neue Kitas fertiggestellt, viele weitere sind in Bau oder in Planung. Sie sind dann auch häufig wichtiger Eckpfeiler in Stadtteilentwicklungsprojekten mit Wohnungen und Gewerbeeinheiten, so wie beispielsweise in den fertiggestellten Kastanienhöfen (nördliche Innenstadt), in den Cranachhöfen (Essen-Holsterhausen) oder zukünftig beispielsweise an der Dilldorfer Allee in Kupferdreh. Hier im Essener Süden baut die Allbau-Gruppe zurzeit auf einem 4.135 m² großem Grundstück am Eingang der Dilldorfer Höhe bis voraussichtlich zum 4. Quartal 2023 eine vierzügige Kita mit 16 darüber liegenden öffentlich geförderten Mietwohnungen (Wohnflächen: 61 – 97 m²) und einem Kiosk. Die Eröffnung der Kita mit 80 Kindern, dessen Betreiber die KinderHut gGmbH werden wird, findet voraussichtlich Mitte 2023 statt.

Gegenüber einem neuen Mehrfamilienhaus mit 15 öffentlich geförderten Mietwohnungen baut der Allbau in der Altendorfer Markscheide auch im Essener Westen eine neue Kita für 90 Kinder. Betreiber der vierzügigen Kita wird der Verein für Kinder und Jugendarbeit e.V. (VKJ). Bei diesem Teilprojekt begann im Juli 2022 der Rohbau (Bodenplatte und Aufzugsschacht). Der Start des Holzbaus (Stützen, Außen- und Innenwände, Decken, Fenster, Dach etc.) war im Mai 2023.

Weitere Kitas plant der Allbau voraussichtlich in Kray, Kettwig, Katernberg, Steele, Altenessen und Stoppenberg. Ob und wann weitere neue Kitas gebaut werden, entscheiden die wirtschaftlichen Entwicklungen bzw. die in nächster Zeit geplanten Gespräche mit der Stadt Essen.





▲ *Kitas sind ein wichtiger Eckpfeiler in den Stadtteilentwicklungsprojekten.*

► DER TRAUM VON DEN EIGENEN VIER WÄNDEN

Für viele Experten steht nicht nur die Qualitätsverbesserung von Bestandsimmobilien oder der Neubau von Mietwohnungen für gute Stadtentwicklung, sondern auch der Neubau von Eigenheimen.

Wo sich Chancen bieten, realisiert die Allbau GmbH im Vergleich zu den meisten Wettbewerbern in Essen diese Bauträgerprojekte – wie beispielsweise **MarienBerg** in Essen-Kupferdreh mit 17 Eigentumswohnungen mit bis zu 140m² Wohnfläche und ausgestattet mit Garten, Terrassen und Balkonen. Das Gesamtpaket bietet darüber hinaus eine Beheizung mit einer Luftwärmepumpe. Die ersten Einzüge sind für Spätsommer 2023 geplant.

Auf der anderen Seite der Stadt im grünen Essener Nordosten entstehen am renaturierten **Katernberger Bach** in der Nähe des Weltkulturerbes Zollverein bis Ende 2023 14 komfortable Einfamilienhäuser mit Garten und Garage. Die Häuser haben eine Wohnfläche von rund 130m², 12 von ihnen können noch im Dachgeschoss ausgebaut werden.

Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie und die Energiekrise ist für die Allbau-Gruppe wichtig, dass unsere Bauprojekte auch zukünftig – natürlich auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – realisiert werden können. Schließlich werden alle Projekte auch nach den Krisen mehr denn je gebraucht, da die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum und von Einrichtungen gesellschaftlichen Lebens weiter steigen wird.

Visualisierungen der Projekte „MarienBerg“ (oben) und „Am Katernberger Bach“ (unten). ►





Alibau

PERSONAL- MANAGEMENT

Kern unserer Personalstrategie für das Jahr 2022 war die weitere Steigerung unserer Arbeitgeberattraktivität und die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit unserer Belegschaft. Eine Herkulesaufgabe, gerade in Zeiten, die geprägt sind durch den russischen Angriffskrieg, die pandemische Lage sowie den stark spürbaren Arbeits- und Fachkräftemangel. Die Herausforderungen waren sowohl strategischer als auch operativer Art und wir sind stolz, diese trotz schwierigster Rahmenbedingungen gemeinsam mit unseren Mitarbeitern gemeistert zu haben. Unsere Personalpolitik setzt vor diesem Hintergrund insbesondere auf folgende Maßnahmen:

- Führungskräfte unseres Unternehmens haben die Aufgabe, Mitarbeiter zu motivieren, die an sie formulierten Ziele termingerecht und in hoher Qualität zu erreichen. Ein respekt- und vertrauensvoller Umgang ist dabei selbstverständlich. Die Übertragung von Verantwortung an die Mitarbeiter sowie die zielgerichtete Nutzung und Weiterentwicklung ihrer Potenziale bildet dabei einen wesentlichen Baustein. Wir legen zudem Wert darauf, dass Führung individuell und empathisch gelebt wird. Um die Führungskräfte darin zu stärken, bieten wir maßgeschneiderte Aufbau- und Coachingprogramme an.
- Auch die persönliche und fachliche Entwicklung unserer Mitarbeiter ist uns enorm wichtig. Um ihre Fähigkeiten optimal zu entwickeln und sie für den Erfolg unseres Unternehmens einbringen zu können, legen wir unterschiedlichste Formate auf. Neben klassischen Weiterbildungsangeboten und Themenworkshops ermöglichen wir Hospitationen, Projektarbeit und Coachings, führen Assessment- und Development-Center durch, unterstützen Zusatz- oder Aufbaustudien und entwickeln kontinuierlich Bildungskonzepte für alle Altersgruppen und Ebenen, verbunden mit dem Ziel des nachhaltigen Aufbaus eines Potenzialträger-Pools aus den eigenen Reihen.

- Seit einiger Zeit widmen wir uns darüber hinaus der Förderung und Initialisierung von kollaborativen Arbeitsmethoden. Unser Plan: Die Entwicklung einer strukturierten Form der Zusammenarbeit, welche Kommunikation, Effizienz und kontinuierliches Lernen fördert, um der steigenden Komplexität und Dynamik, insbesondere durch die Digitalisierung, adäquat begegnen zu können.
- Der Bedarf an individueller Arbeitszeitgestaltung zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, zur Betreuung von Kindern oder Pflege von Angehörigen verdient die gleiche Aufmerksamkeit, denn auch hier beobachten wir weiterhin einen rasanten Anstieg. Mit einer Vielzahl flexibler Arbeitszeitmodelle und der Möglichkeit, aus dem Homeoffice zu arbeiten – wir haben in diesem Zusammenhang auch die digitalen Rahmenbedingungen weiter verbessert –, unterstützen wir unsere Mitarbeiter dabei, ihr berufliches, privates bzw. familiäres Engagement in Einklang zu bringen. Aktuell bieten wir rund 30 verschiedene Arbeitszeitmodelle an. 21 Mitarbeiter arbeiten in Teilzeit, das sind rund 17 Prozent unserer Belegschaft.
- Ein weiterer wichtiger Baustein ist unser Gesundheitsmanagement. Es verfolgt den aktiven und den präventiven Ansatz. Neben der Finanzierung und Bezuschussung von Leistungen im Gesundheitsbereich greifen unsere Mitarbeiter auf ein abwechslungsreiches Programm zur Vorbeugung von Krankheiten am Arbeitsplatz, zum besseren Wohlbefinden oder zur Stärkung ihrer Gesundheitspotenziale zurück. Langjähriger Kooperationspartner ist die BUK, ein Anbieter, der zu allen Fragestellungen rund um die Themen Elternschaft, Kinderbetreuung, Pflege, Vorsorge und beruflichen wie privaten bzw. familiären Belastungssituationen berät. Ergänzend gibt es eine betriebliche Beratungsstelle für Fragen zu Suchtprävention und -intervention. Unser Betriebliches Gesundheits- und Eingliederungsmanagement, die Betriebsärztliche Betreuung sowie Grippe- und Corona-Schutzimpfungen runden die Leistungen ab.
- Unsere Mitarbeiter bilden das Fundament für unseren Erfolg. Dies zeigte sich auch in 2022. Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für ihre hohe Einsatzbereitschaft. Der Dank der Geschäftsführung gilt gleichermaßen auch dem Betriebsrat, der Schwerbehindertenvertretung sowie der Jugend- und Auszubildendenvertretung für ihre konstruktive und engagierte Zusammenarbeit.



▲ Wichtig für den Erfolg jedes Unternehmens: Die optimale fachliche Entwicklung der Mitarbeiter.

AUSBLICK: **DER „KLIMASCHUTZ-SPAGAT“**

DAS SPANNUNGSDREIECK DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT – ÖKOLOGIE, ÖKONOMIE, SOZIALE VERANTWORTUNG

Auch wenn dies in 2022 unter den gegebenen Rahmenbedingungen für uns ein Kraftakt war, konnten wir als kommunales Wohnungsunternehmen mit dem größten Portfolio an Mietwohnungen im Essener Markt mit unseren Prozessen, Investitionen, Dienstleistungen sowie unseren hochqualifizierten Mitarbeitern den Wandel hin zu einer nachhaltigeren Welt in Bezug auf Wohnumfeld, Nachbarschaft und Städtebau weiterhin aktiv mitgestalten. Dies möchten wir auch in 2023 erreichen, aber ich gehe leider nicht von einem Selbstläufer aus. Denn in meinen Augen wird die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft in 2023 wie im Vorjahr mehr denn je nach Lösungen suchen müssen, um dem derzeit existierenden Dilemma zwischen Klimaschutz, sozialer Gerechtigkeit und den aktuellen Bau- und Energiekostensteigerungen zu begegnen.

Auch wir hier in Essen werden vor der Herkulesaufgabe stehen, viel mehr noch als in den letzten Jahren zukunftsfähigen, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen – sowohl für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt als auch für Menschen, die aus der Not zu uns flüchten. Dabei möchten wir wie in der Vergangenheit die Stadt Essen entscheidend unterstützen. In den letzten drei Jahren stellten wir 109 öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Projektvolumen von rund 25,5 Mio. EUR fertig und investierten rund 42 Mio. EUR in die Modernisierung von ca. 750 öffentlich geförderten Bestandswohnungen. Das war gut so, denn auch in unserer Stadt fallen viele Wohnungen aus der Förderung heraus und gleichzeitig haben wir beispielsweise rund 500 ukrainische Bürgerinnen und Bürger, aber auch viele Menschen aus anderen Nationen aufgenommen. Und ein Ende dieser Entwicklungen ist nicht in Sicht!

Zusätzlich haben wir eine Verantwortung für nachfolgende Generationen und uns somit auf den Weg gemacht, über unseren eigens entwickelten und auferlegten **Klimaschutzpfad** die von der Bundesregierung bis 2045 anvisierte Klimaneutralität im Wohngebäudesektor zu erreichen. Für uns ergeben sich allerdings durch die aktuellen Bau- und Energiekostensteigerungen – auch hervorgerufen durch die energetische Transformation – hohe Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und auch höhere Kosten im Neubau, ohne dass diese über eine Erhöhung der Mieteinnahmen ausgeglichen werden können.

Die Fördermaßnahmen von Bund, Ländern und Kommunen sind ein wichtiges Instrument, um dem beschriebenen Dilemma zum Wohle aller Marktteilnehmer zu begegnen. Denn durch Förderungen können die Kosten der Wohnungsunternehmen und somit auch eine Umlage auf die Mieterschaft gesenkt und vermieden werden. Leider haben wir die für Förderungen verantwortlichen Institutionen im letzten Jahr ganz unterschiedlich kennengelernt. Nur über eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt Essen und zahlreiche Förderungen des Landes NRW konnten wir wie oben ausgeführt in 2022 Wohnraum für Menschen mit kleinen bis mittleren Einkommen schaffen.

Ein Fiasko erlebten wir in den letzten 1,5 Jahren mit Blick auf die Bundesförderung im Wohnungsbau. Damit verbunden war die Absage von dringend benötigten Wohnungsneubauprojekten und die Belastung der Investoren mit Verlusten aus der Abschreibung von Vorlaufkosten.

Das Vertrauen in das Bundeswirtschaftsministerium wurde schwer erschüttert, denn die Bundesregierung baut keine Wohnungen, auch wenn die politischen Parolen gern den Eindruck erzeugen wollen. Unsere Branche und die Vielzahl privater Investoren sind es, die zur Erreichung der Ziele mitgenommen werden müssen. Dafür braucht man verlässliche Rahmenbedingungen und auf Marktentwicklungen reagierende Förderkulissen. Und was passiert nun in 2023? Der Bund verabschiedet sich quasi aus der Neubauförderung. Ein Volumen von 750 Mio. EUR für den Mietwohnungsneubau ist ein Armutszeugnis, wenn man dagegen stellt, welche Volumen zur Forcierung des Neubaus unter erschwerten Bedingungen – also einer Investitionsfeindlichen Gemengelage – eigentlich gebraucht würden. Man muss es ganz deutlich sagen: Der Bund war für uns ein Hemmnis, um den Neubau von Hunderten öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.

Ich hoffe für 2023, dass wir als sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft noch mehr gehört und in die Gestaltung von politischen Rahmenbedingungen eingebunden werden und unseren Teil bei der Schaffung von lebenswerten, bezahlbaren und klimagerechten Wohnquartieren leisten können.



▲ Geschäftsführer Dirk Miklikowski

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

BERICHT DES AUF SICHTSRATES DER IME FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit den Herausforderungen der allgemeinen Entwicklung in der Bau- und Finanzwirtschaft, die im engen Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit des IME-Konzerns stehen (Baukosten- und Zinsentwicklung, Lieferkettenprobleme, Handwerker-mangel, Inflation, Klimaschutzanforderungen, Fachkräftemangel etc.) sowie mit der Standortentwicklung des durch Niederlegung der Bestandsimmobilien geschaffenen Stadtraums am „Weberplatz“ in der nördlichen Innenstadt (Projektbezeichnung: „WEBER1“).

Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat mit folgenden Themen befasst:

- Wirtschaftsplanung 2023 – 2027 und Jahresabschlussprüfung 2021
- Grundstücksankäufe und Investitionsfreigaben
- Erneute Durchführung eines Ratingprozesses bei der Allbau GmbH
- Planungsüberlegungen „Folgeprojekt Bürger Rathaus“

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

Die Gesellschafterversammlung der IME fasste am 23.06.2022 die zur Verabschiedung des Geschäftsjahres 2021 erforderlichen Beschlüsse. Dem Aufsichtsrat sowie der Geschäftsführung der IME wurde Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2021 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG, Essen, geprüft. Beanstandungen haben sich hierbei nicht ergeben. Die Prüfung endete mit der Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes. Über das Prüfungsergebnis fand mit dem Aufsichtsrat eine Schlussbesprechung statt.

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

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

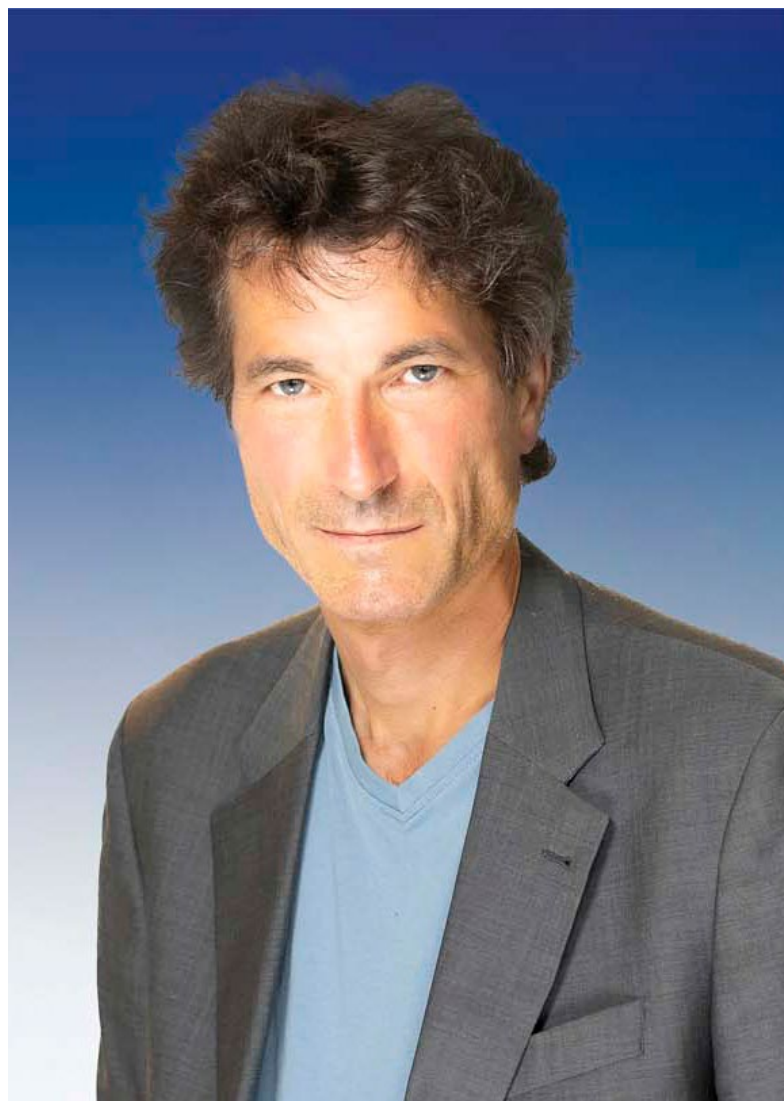
Nach abschließender Prüfung werden vom Aufsichtsrat gegen den Abhängigkeitsbericht der Geschäftsführung, insbesondere gegen die Schlusserklärung über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, keine Einwendungen erhoben.

Der Aufsichtsrat der IME dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IME sowie der Allbau- und GVE-Gruppe für ihren Einsatz, die geleistete Arbeit und die Zusammenarbeit in 2022.

Essen, 13.06.2023

Christoph Kersch

Vorsitzender



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



JAHRESBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

42	A. ALLGEMEINE ANGABEN
43–45	B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
46–47	C. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022
48–52	D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ
53	E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
54–55	F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
56	G. NACHTRAGSBERICHT
56–57	H. SONSTIGE ANGABEN
57	I. ERGEBNISVERWENDUNG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

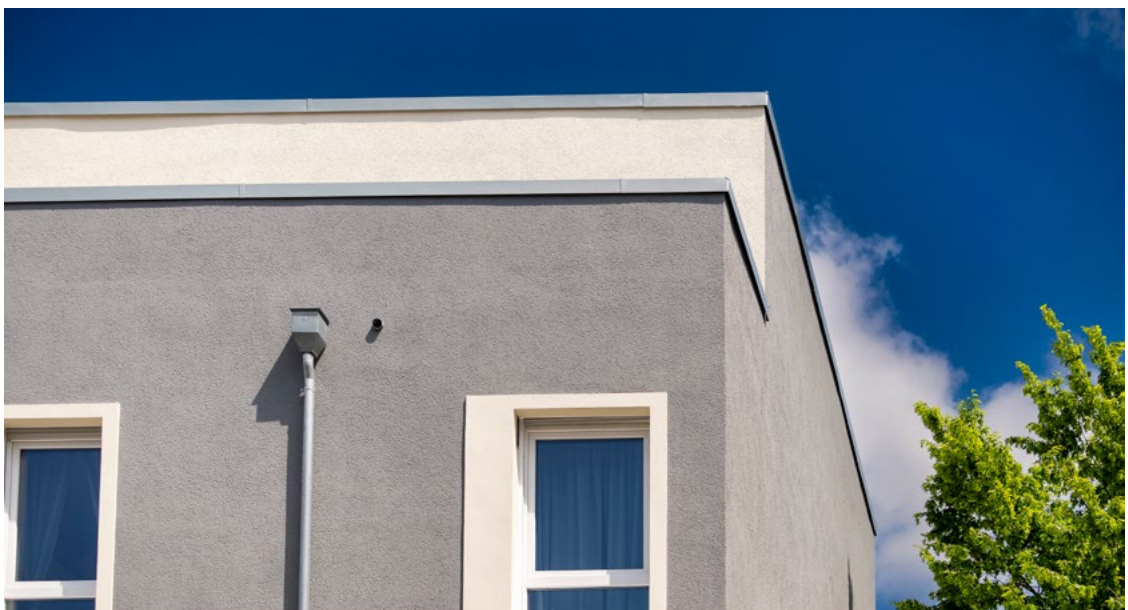
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes sowie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt.

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

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

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Mehrheitsgesellschafterin Immobilien Management Essen GmbH, Essen (IME), wurden bisher unter den Posten „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ und „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ in einem Davon-Vermerk ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurde diese Darstellung geändert und die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin IME in den Posten „Forderungen gegen Gesellschafter“ und „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern“ ausgewiesen. Der Vorjahresbetrag wurde aus Vergleichbarkeitsgründen angepasst. Die Salden gegenüber der Minderheitsgesellschafterin Sparkasse Essen werden weiterhin innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten als „davon“-Vermerk dargestellt.

Die Darstellung des Jahresabschlusses inklusive des Anhangs wurde im Geschäftsjahr konzernweit einheitlich und weicht daher an einigen Stellen von der Vorjahresdarstellung ab.



B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die Vermögensgegenstände des **Sachanlagevermögens** werden im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen und rechtlichen Eigentums zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und werden, soweit abnutzbar, um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Die angefallenen Kosten für **Umbau-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen** werden als 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 werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 255 Abs. 2 und 3 HGB nur aktiviert für Investitionen, deren Gesamtinvestitionsvolumen über die gesamte Bauzeit einen Umfang von 5 % der Bilanzsumme überschreitet. Im Geschäftsjahr wurden keine Zinsen für Fremdkapital aktiviert.

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

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

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

Die **Technischen Anlagen und Maschinen** werden über eine Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen der anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen über die Nutzungsdauer von 8–10 Jahren.

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

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

Die im **Umlaufvermögen ausgewiesenen zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt. **Die Bewertung der Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit unfertigen Bauten sowie**

unfertigen Leistungen erfolgt – verlustfrei – zu Herstellungskosten ohne eigene Verwaltungsleistungen und Bauzeitinsen. Die Herstellungskosten enthalten Materialeinzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten.

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellung für Pensionen** wird mit dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwert unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 0,96 % (Vorjahr: 0,96 %) und auf Basis der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck ermittelt. Erwartete Rentensteigerungen sind wie im Vorjahr mit 2,00 % berücksichtigt.

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

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

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

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

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



C. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktivseite

A. Anlagevermögen	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.179,00	5.179,00	9.323,00
			9.323,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	524.795.089,04	547.980.387,69	523.073.685,76
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.198.244,62		6.374.345,62
3. Grundstücke ohne Bauten	1.991.119,14		2.196.685,43
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.484,87		7.484,87
5. Bauten auf fremden Grundstücken	804.692,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.903,09		69.389,09
6. Anlagen im Bau	8.886.204,31		5.807.998,87
7. Bauvorbereitungskosten	271.764,25		1.132.310,32
8. Geleistete Anzahlungen	4.929.886,37		771.038,33
		547.980.387,69	539.432.938,29
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.331.256,62	78.331.308,62	48.331.256,62
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	25.000.000,00		15.000.000,00
3. Andere Ausleihungen	52,00		52,00
		78.331.308,62	63.331.308,62
Anlagevermögen insgesamt		626.316.875,31	602.773.569,91
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	27.724,56	43.215.226,93	984.660,36
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		217.575,96
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	3.660.943,04		4.212.319,73
4. Unfertige Leistungen	39.526.559,33		35.537.058,83
		43.215.226,93	40.951.614,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	542.279,45	9.283.981,68	638.153,64
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	58.189,95		386.338,57
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.036,49		31.588,47
4. Forderungen gegen Gesellschafter	1.544.434,19		1.638.016,81
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	149.860,29		2.595.375,42
6. Sonstige Vermögensgegenstände	6.953.181,31		20.370.963,52
		9.283.981,68	25.660.436,43
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.555.399,31	19.305.521,94	4.258.389,64
2. Bausparguthaben	10.750.122,63		9.320.297,25
		19.305.521,94	13.578.686,89
Umlaufvermögen insgesamt		71.804.730,55	80.190.738,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		63.911,99	164.594,72
Bilanzsumme		698.185.517,85	683.128.902,83

Passivseite**A. Eigenkapital**

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
I. Gezeichnetes Kapital		23.768.879,00	23.768.879,00
II. Kapitalrücklagen		22.771.471,67	11.005.372,54
III. Andere Gewinnrücklagen		100.397.296,68	97.690.058,76
IV. Bilanzgewinn		24.928.998,89	24.928.998,89
Eigenkapital gesamt		171.866.646,24	157.393.309,19
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.042,00		1.125,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.560.627,11		1.540.053,57
		1.561.669,11	1.541.178,57
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschafter 37.079.916,65 EUR Vorjahr: 39.831.166,28 EUR)	397.635.902,15		387.252.430,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.462.874,14		54.234.115,46
3. Erhaltene Anzahlungen	43.049.917,14		40.846.950,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.933.137,60		2.646.205,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.893.328,20		6.633.913,23
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	16.869.472,40		16.915.865,75
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.678.540,26		19.268,85
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 485.163,46 EUR (Vorjahr: 1.186.365,80 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	3.041.738,35		3.793.361,51
		513.564.910,24	512.342.112,73
D. Rechnungsabgrenzungsposten		11.192.292,26	11.852.302,34
Bilanzsumme		698.185.517,85	683.128.902,83

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZ

Anlagevermögen

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Eigenkapital zum 31.12.2022	Gehaltener Anteil zum 31.12.2022	Letztes Jahresergebnis	Letzter vorliegender Beschluss	Beteiligungsverhältnis
	in EUR	in %	in EUR		
Allbau Managementgesellschaft mbH (AMG), Essen	53.341.974,03	100,00	- 1.417.926,36	2022	unmittelbar
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG (ABG), Essen	13.303.426,07	99,90	1.300.312,22	2022	mittelbar durch AMG
ImmobilienServiceEssen GmbH (ISE), Essen	248.725,17	100,00	25.603,83	2022	mittelbar durch AMG

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

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

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

Die AMG ist zudem mittelbar über die ABG zu 23% an der Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH i.L., Essen, (EGU) beteiligt. Die EGU befindet sich in Liquidation und weist per Jahresabschluss zum 29.03.2022 im Rumpfgeschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 468 TEUR (Vorjahr: 30 TEUR) und ein Eigenkapital nach Ergebnisverrechnung von 191 TEUR (Vorjahr: 661 TEUR) aus.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um drei an die AMG ausgegebene tilgungsfreie Darlehen i. H. v. insgesamt 25.000 TEUR.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ sind Bau-, Bauvorbereitungs- und Grundstückskosten – insgesamt 3.689 TEUR (Vorjahr: 5.415 TEUR) – für fertiggestellte, laufende und geplante Eigentumsmaßnahmen erfasst. Die unfertigen Leistungen von 39.527 TEUR (Vorjahr: 35.537 TEUR) beinhalten in Höhe von 39.527 TEUR (Vorjahr: 35.537 TEUR) mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten.

Unter dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ sind die erhaltenen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten von 43.050 TEUR (Vorjahr: 36.107 TEUR) und die Abschlagszahlungen aus Bauträgertätigkeit von 0 TEUR (Vorjahr: 4.740 TEUR) passiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen	Insgesamt	Restlaufzeit über 1 Jahr
	in TEUR	in TEUR
aus Vermietung	542	0
Vorjahr	638	0
aus Grundstücksverkäufen	58	0
Vorjahr	386	0
aus Lieferungen und Leistungen	36	0
Vorjahr	32	0
gegen verbundene Unternehmen	150	0
Vorjahr	2.595	0
gegen Gesellschafter	1.544	0
Vorjahr	1.638	0
Sonstige Vermögensgegenstände	6.953	0
Vorjahr	20.371	0
Summe	9.284	0
Vorjahr	25.660	0

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** beinhalten in Höhe von 1.544 TEUR (Vorjahr: 1.638 TEUR) sonstige Forderungen gegen die Gesellschafterin IME. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen in voller Höhe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Im Vorjahr waren im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (1.956 TEUR) und Forderungen aus der Ergebnisabführung (639 TEUR) gegen die AMG enthalten.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen aus dem Cash-Pooling gegen die Stadt Essen in Höhe von 6.808 TEUR (Vorjahr: 17.837 TEUR) ausgewiesen.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital zum 31.12.2022 beträgt 23.768.879,00 EUR (Vorjahr: 23.768.879,00 EUR).

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

Rücklagen	Bestand 01.01.	Zuführung/ Einstellung	Entnahme/ Rückführung	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	Bestand 31.12
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Kapitalrücklagen	11.005.372,54	11.766.099,13	0,00	0,00	22.771.471,67
Gewinnrücklagen	97.690.058,76	2.707.237,92	0,00	0,00	100.397.296,68
Summe	108.695.431,30	14.473.337,05	0,00	0,00	123.168.768,35

Mit Vereinbarung vom 14. Februar 2022 wurde beschlossen für das Geschäftsjahr 2022 ein Betrag in Höhe von 11.766 TEUR in die Kapitalrücklage einzuzahlen und für das Geschäftsjahr 2023 ein Betrag in Höhe von 23.532 TEUR in die Kapitalrücklage einzuzahlen.

Rückstellungen

Die **Pensionsrückstellungen** sind unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Jahre (0,96 %, Vorjahr: 0,96 %) mit 1.042 EUR (Vorjahr: 1.125 EUR) bewertet. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre (0,75 %, Vorjahr: 0,58 %) würden die Pensionsrückstellungen mit 1.053 EUR (Vorjahr: 1.147 EUR) bewertet. Der Unterschiedsbetrag in Höhe von 11 EUR (Vorjahr: 22 EUR) ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende Positionen:

Sonstige Rückstellungen	31.12.2022	Vorjahr
	TEUR	TEUR
unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	509	984
Gewährleistungsverpflichtung	182	147
Rechtsstreitigkeiten	44	5486
Ausstehende Rechnungen	574	70
Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	63	70
übrige Rückstellungen	189	199
Summe	1.561	1.540



Verbindlichkeiten

In 2009 wurden von der Allbau GmbH zur Absenkung der Zinsbelastungen ab 2013 und zur Sicherstellung des in 2009 herrschenden Zinsniveaus für beabsichtigte Anschlussfinanzierungen in 2013 drei Zinsswapvereinbarungen mit der Landesbank Baden-Württemberg über unterschiedliche Bezugsbeträge abgeschlossen, die dem Allbau Festzinssätze bzw. Zinsobergrenzen bis zum Ablauf der jeweiligen Prolongationszeiträume sichern sollen.

Die Laufzeiten der in 2009 abgeschlossenen Vereinbarungen liegen in einem Zeitraum vom 30.06.2013 bis 30.06.2023. Die Festzinssätze bewegen sich in einer Bandbreite von 4,71 % bis 4,75 %. Der Umfang der Geschäfte belief sich auf insgesamt 23.000 TEUR. Eine Vereinbarung ist zur Jahresmitte 2020, eine weitere Vereinbarung zur Jahresmitte 2021 ausgelaufen. Die mit der EUR-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewerteten beizulegenden Zeitwerte betragen für die weiterhin andauernde Vereinbarung zum Bilanzstichtag insgesamt 181 TEUR.

In 2010 wurden durch die Allbau GmbH zwei weitere Vereinbarungen über derivative Finanzinstrumente (Forward-Rate-Zinsswaps) mit der National-Bank AG abgeschlossen, wovon eine Vereinbarung vom 31.12.2010 bis 29.12.2023 läuft. Die zweite Vereinbarung ist in 2020 ausgelaufen. Der Festzinssatz beträgt 3,81 %. Der Umfang des Geschäftes beträgt 5.500 TEUR. Der mit der EUR-SWAP-Kurve zum Zeitwert bewertete beizulegende Zeitwert beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt 0 TEUR.

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

In 2012 wurden vier weitere Vereinbarungen über Forward-Rate-Zinsswap mit der National-Bank AG bzw. der HypoVereinsbank abgeschlossen. Die Laufzeiten liegen zwischen dem 31.12.2012 und 31.12.2028. Eine Vereinbarung ist zum 30.06.2022 ausgelaufen. Die Festzinssätze liegen in einer Bandbreite von 2,31 % und 3,30 %. Der Umfang der Geschäfte beläuft sich auf insgesamt 11.657 TEUR. Bei den drei Forward-Rate-Zinsswaps ergibt sich ein negativer Marktwert von 65 TEUR zum Bilanzstichtag.

Es wurden ausschließlich Micro-Hedges abgeschlossen.

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

Für die gebildeten Bewertungseinheiten wird die Einfrierungsmethode angewendet.

Verbindlichkeiten in € (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)

insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesicherte Beträge EUR	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
397.635.902,15 (387.252.430,97)	46.137.007,68 (15.460.443,78)	351.498.894,47 (371.791.987,19)	297.271.332,09 (301.692.879,20)	397.635.902,15 (387.252.430,97)	Grund- pfandrecht
davon ggü. Gesellschafterin Sparkasse Essen					
37.079.916,65 (39.831.166,28)	1.808.319,66 (1.785.625,39)	35.271.596,99 (38.045.540,89)	27.480.328,45 (30.578.411,84)	37.079.916,65 (39.831.166,28)	Grund- pfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					
42.462.874,14 (54.234.115,46)	1.461.557,61 (1.818.626,27)	41.001.316,53 (52.415.489,19)	35.618.589,58 (45.226.948,93)	42.462.874,14 (54.234.115,46)	Grund- pfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen					
43.049.917,14 (40.846.950,99)	43.049.917,14 (40.846.950,99)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung					
1.933.137,60 (2.646.205,97)	1.933.137,60 (2.646.205,97)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
5.893.328,20 (6.633.913,23)	5.893.328,20 (6.633.913,23)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					
2.678.540,26 (19.268,85)	2.678.540,26 (19.268,85)				
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin IME					
16.869.472,40 (16.915.865,75)	16.869.472,40 (16.915.865,75)				
8. Sonstige Verbindlichkeiten					
3.041.738,35 (3.793.361,51)	3.041.738,35 (3.793.361,51)				
513.564.910,24 (512.342.112,73)	121.064.699,24 (88.134.636,35)	392.500.211,00 (424.207.476,38)	332.889.921,67 (346.919.828,13)	440.098.776,29 (441.486.546,43)	

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin IME handelt es sich im Wesentlichen in Höhe von 16.869 TEUR (Vorjahr: 16.594 TEUR) um Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich in Höhe von 1.261 TEUR (Vorjahr: 341 TEUR) um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit 1.418 TEUR um Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme des Ergebnisses der AMG. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 2.552 TEUR (Vorjahr: 2.606 TEUR) die Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter.

E. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	119.551.461,06		121.002.093,22
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.157.858,42		7.440,93
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0		- 2,25
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.750,77		- 31.782,98
		126.751.070,25	120.977.748,92
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.263.612,05	4.599.274,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.190.410,78	15.368.395,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.260.356,81		53.956.555,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.497.088,15		3.708.435,40
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	37.854,66		- 37.116,81
d) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.984,52		0,00
		57.798.284,14	57.627.873,65
Rohergebnis		73.406.808,94	83.317.545,08
5. Personalaufwand Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 597,60 EUR (Vorjahr: 974,12 EUR)		597,60	974,12
6. Abschreibungen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.258.154,23	18.132.323,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		18.219.935,41	18.195.854,26
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen – davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR (Vorjahr: 639.303,84 EUR)		0,00	639.303,84
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verbundenen Unternehmen: 144.500,00 EUR (Vorjahr: 29.027,78 EUR)		144.500,39	29.028,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen: 38.305,77 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		83.040,11	36.282,16
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		1.417.926,36	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 174,15 EUR (Vorjahr: 1.286,72 EUR); davon ggü. Gesellschafter: 0,00 EUR (Vorjahr: 12.361,11 EUR)		9.705.796,66	10.988.412,04
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		475.195,17	419.952,15
14. Ergebnis nach Steuern		25.556.744,01	36.284.643,59
15. Sonstige Steuern		3.427.642,56	3.459.474,89
16. Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter		2.552.391,13	2.605.933,28
17. Jahresergebnis vor Ergebnisverwendung		19.576.710,32	30.219.235,42
18. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		16.869.472,40	16.593.818,63
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		2.707.237,92	13.625.416,79
20. Jahresüberschuss		0,00	0,00
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		24.928.998,89	24.928.998,89
22. Bilanzgewinn		24.928.998,89	24.928.998,89

F. ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

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

	2022	2021
	in TEUR	TEUR
aus der Hausbewirtschaftung	119.551	121.002
aus Verkauf von Grundstücken	7.158	7
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	42	-31
Summe	126.751	120.978

Sonstige betriebliche Erträge	2022	2021
	TEUR	TEUR
Immobilienverkäufe	144	13.422
Erträge aus Teilschuldenerlass	660	385
Auflösung von Rückstellungen	215	267
Versicherung	822	920
Erträge aus abg. Mietforderungen	26	30
Sonstige Erträge	323	344
Summe	2.190	15.368

Materialaufwand	2022	2021
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.260	53.957
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.497	3.708
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	38	-37
Aufwendungen für bezogene Leistungen	3	0
Summe	57.798	57.628

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Personal- und Sachkostenumlagen der AMG und IME in Höhe von insgesamt 16.640 TEUR (Vorjahr: 16.854 TEUR).

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens Erträge in Höhe von 144 TEUR (Vorjahr: 13.422 TEUR) erzielt.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen	2022	2021
	TEUR	TEUR
Erträge aus Anlagenverkäufen	144	13.422
Auflösung von Rückstellungen	215	267
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	0	11
Sonstige Erträge aus früheren Jahren	79	111
Summe Erträge	438	13.811
Verlust aus Anlagenabgängen	-86	0
Personalaufwendungen frühere Jahre	-1	0
Sonstige Aufwendungen für frühere Jahre	-2	-27
Abschreibung sonstige Forderungen	-532	-327
Summe Aufwendungen	-621	-354



G. NACHTRAGSBERICHT

Westenliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten..

H. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das am 31.12.2022 bestehende Bestellobligo für vergebene Bauaufträge der Allbau GmbH in Höhe von 15.000 TEUR (Vorjahr: 10.715 TEUR) ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und Erwerberleistungen sowie die zum Abschlussstichtag vorhandenen liquiden Mittel und Guthaben im Cash-Pool der Stadt Essen überdeckt.

Haftungsverhältnisse

Die Allbau GmbH hat am 21.11.2013 gegenüber der DZ-Hyp AG (vormals: WL Bank) eine Patronats-erklärung zur Besicherung eines von der DZ-Hyp AG an die AMG herausgegebenen Kredites in Höhe von 31.060 TEUR zur Finanzierung der Immobilie „Quartier Kreuzeskirche/Kastanienhöfe“ abgegeben. Die Restschuld zum 31.12.2022 beträgt 20.682 TEUR (Vorjahr: 25.303 TEUR). Die zugrunde liegende Verpflichtung kann von der AMG erfüllt werden, sodass mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Mietkautionen

Am 31.12.2022 betragen die Mietkautionsguthaben 10.859.868,37 EUR (Vorjahr: 10.539.234,27 EUR). Es handelt sich um Treuhandvermögen, das wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und des bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den Mietern im Anhang vermerkt ist.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2022 eine 84,99%ige Tochtergesellschaft der Immobilien Management Essen GmbH (IME). Die IME erstellt einen Konzernabschluss, der befreiende Wirkung nach § 291 HGB für die Allbau GmbH hat. Der Jahresabschluss der Allbau GmbH wird in den Konzernabschluss der IME zum 31. Dezember 2022 einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Der Konzernabschluss zum 31.12.2022 wird durch Einreichung im Bundesanzeiger offengelegt.

Angaben gemäß § 285 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar beträgt 35 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR) und betrifft die Abschlussprüfung.

Angaben gemäß § 285 Nr. 21 HGB

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

Bezüge der Geschäftsführung

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

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt wie im Vorjahr kein eigenes Personal.

Tätigkeiten der Geschäftsführer

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

Gremium / Organ	Position
Immobilien Management Essen GmbH (IME)	Geschäftsführer
Allbau GmbH	Geschäftsführer
Allbau Managementgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG	Geschäftsführer
GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH	Geschäftsführer
TBE Gemeinnützige Theater Baugesellschaft mbH	Geschäftsführer
IEE Immobilienentwicklung Stadt Essen GmbH	Geschäftsführer
EGU Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH i. L.	Geschäftsführer/Liquidator
EMG Essen Marketing GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates
ista SE	Mitglied des Kundenbeirates
VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.	Mitglied des Verbandsrates
STEAG Fernwärme GmbH	Mitglied des Beirates
AVW Versicherungsmakler GmbH	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Provinzial Rheinland Holding	Mitglied des Beirates für Haus- und Grundbesitz
Aareon – SAP Blue-Eagle-Beirat	Mitglied des Beirates
EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemeinnützige Stiftung	Nebenamtliches Vorstandsmitglied
Verein Forum Kreuzeskirche e.V.	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied (stv. Vorsitz)

I. ERGEBNISVERWENDUNG

Gemäß Gewinnabführungsvertrag mit der Immobilien Management Essen GmbH (IME) wird der Jahresüberschuss in voller Höhe abzüglich der zu bildenden Rücklagen für zukünftige Investitionen in Höhe von 2.707 TEUR, an die Organträgerin abgeführt.

Essen, den 31. März 2023

Allbau GmbH

Der Geschäftsführer

Dirk Miklikowski



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

60–61	1. GRUNDLAGEN
62–76	2. WIRTSCHAFTSBERICHT 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2.2 Geschäftsverlauf 2.3 Geschäftsergebnis 2.4 Kennzahlen zur Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
77–81	3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT 3.1 Prognosebericht 3.2 Risikomanagement 3.3 Markt- und strategische Risiken 3.4 Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und Finanzrisiken 3.5 Auswirkungen der Corona-Pandemie 3.6 Auswirkungen des Ukraine-Krieges 3.7 Zinsen/Zinsprognosen 3.8 Chancen der zukünftigen Entwicklung 3.9 Risiken für die zukünftige Geschäftsentwicklung 3.10 Finanzinstrumente
82–83	4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH
84	5. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN*
84	6. ESSENER KODEX FÜR GUTE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG
86–89	7. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

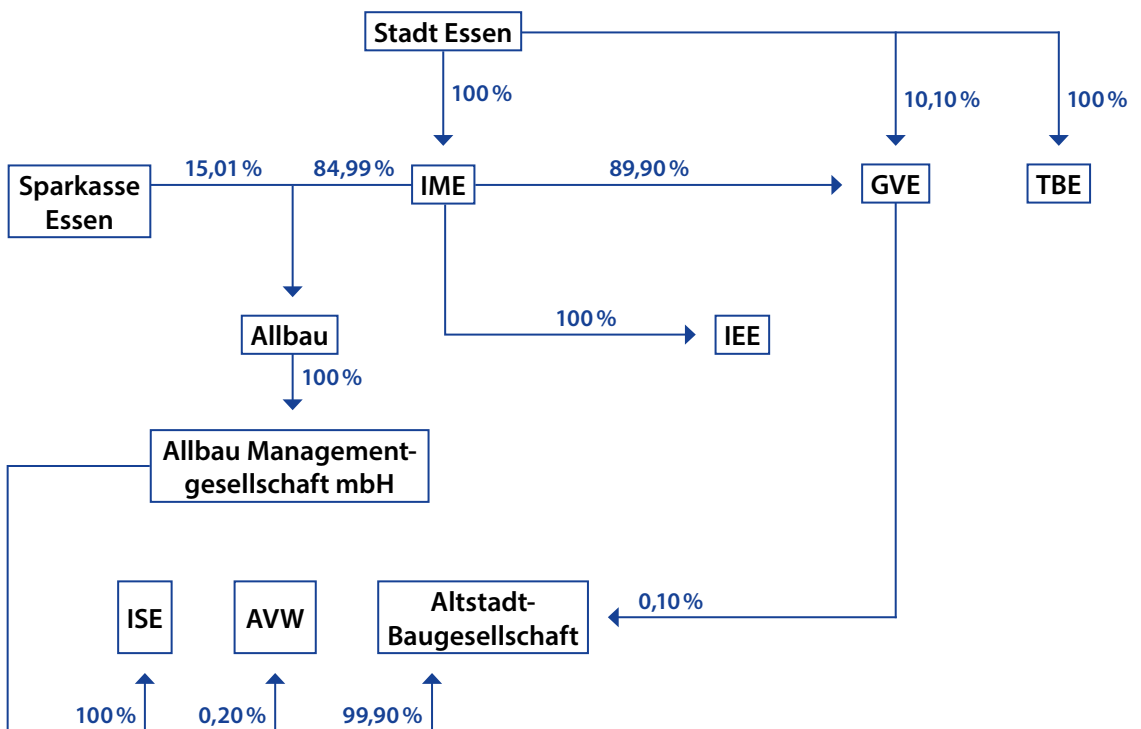
1. GRUNDLAGEN

Die Darstellung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts wurde im Geschäftsjahr konzernweit vereinheitlicht und weicht daher an einigen Stellen von der Vorjahresdarstellung ab.

Die Allbau GmbH ist mit rund 17.400 Wohnungen größter Vermieter in Essen. Das Wohnungs-Portfolio besteht aus freifinanzierten (ca. 75 %) und öffentlich geförderten, damit mietpreis- und belegungsgebundenen (ca. 25 %) Mietwohnungen. Die Bewirtschaftung und Vermarktung der Wohnungen ist orientiert an der Sicherung der Marktführerschaft im regionalen Immobilienmarkt Essen und der stetigen Verbesserung der wirtschaftlichen Performance im Kerngeschäft. Sie folgt dabei einer nachhaltigen Unternehmensstrategie sowie einer traditionell stark ausgeprägten sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung eines kommunalen Unternehmens. Die Gesellschaft agiert, auch hier wachstumsorientiert, im Bauträgergeschäft durch Errichtung und Veräußerung von Eigentümshäusern und -wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten. Die Errichtung von Kindertagesstätten und andere, für soziale Zwecke vorgesehene Immobilien, sowie die Immobilienbetreuung und Projektentwicklung für Dritte runden das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft ab. Die Gesellschaftsanteile der Allbau GmbH befinden sich per 31.12.2022 zu 84,99 % im Besitz der Immobilien Management Essen GmbH (IME). Den restlichen Gesellschafteranteil hält die Sparkasse Essen (15,01 %).

Das Gesamtorganigramm der IME stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

Organisations- und Gesellschafterstruktur IME-Konzern



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

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

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 beschlossen, die Immobilienaktivitäten der Stadt Essen durch die Etablierung einer so genannten „Immobilien Management Holding“ zu bündeln. Die Holding trägt die Firmenbezeichnung „Immobilien Management Essen GmbH“ (im Folgenden: IME). Eine Ingangsetzung der Holding ist zum 01.01.2020 erfolgt. Die Steuerungsfunktion für die Allbau- und GVE-Unternehmensgruppe wird seitdem von der IME wahrgenommen. Ebenso werden sämtliche Zentralfunktionen, wie z. B. Personal, Rechnungswesen, Einkauf etc. im Sinne eines Shared-Service-Center von der Holding übernommen und die dort erbrachten Leistungen über sachgerechte Geschäftsbesorgungsentgelte an die Beteiligungsgesellschaften abgerechnet. In die IME, an der die Stadt Essen 100% der Gesellschaftsanteile hält, sind der städtische Anteil der Allbau GmbH (84,43%) und Mehrheitsanteile an der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH (im Folgenden: GVE) in Höhe von 89,90% im Rahmen einer Sacheinlage eingelegt worden. Inzwischen wurde der Anteil der IME an der Allbau GmbH auf 84,99% aufgestockt. Die zebra Gesellschaft für Baumanagement mbH wurde Ende 2021 in die Immobilienentwicklung Stadt Essen GmbH (im Folgenden: IEE) umfirmiert.

Die Allbau GmbH hat ihre langfristige Positionierung gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften in der Unternehmensstrategie 2020 zusammengefasst und mit folgenden Kernaussagen veröffentlicht¹:

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

¹ https://www.allbau.de/fileadmin/user_upload/allbau/Ueber_Uns/Unternehmen/Unternehmensstrategie_2020/BroschuereUS2020.pdf

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen²

Nach ersten vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9% zu. Damit befand sich die deutsche Wirtschaft trotz des Krieges in der Ukraine und der damit zusammenhängenden Energiepreiskrise auf Wachstumskurs. Gründe für den vergleichsweise positiven Verlauf waren vor allem Nachholeffekte beim privaten Konsum und der Produktion nach dem Corona-Einbruch sowie im Jahresverlauf nachlassende Lieferengpässe. Dennoch dürften die zunehmend bei den Verbrauchern ankommenden Preissteigerungen infolge der damit verbundenen Kaufkraftverluste die Aussichten für den privaten Konsum spürbar dämpfen. Auch wenn die Industrie im Durchschnitt bislang vergleichsweise gut mit den gestiegenen Energiepreisen klarkommt, sind die Auswirkungen der Energiepreiskrise insbesondere in den energieintensiven Bereichen sichtbar. So lag die Produktion in der besonders betroffenen chemischen Industrie im November rund 20% unter dem durchschnittlichen Niveau des Jahres 2021. Zusätzlich sorgten die unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven und steigende Zinsen dafür, dass viele Investitionsprojekte zunächst zurückgestellt wurden. Insbesondere am Bau verlief die Entwicklung im letzten Vierteljahr schwach, weil die Finanzierung deutlich teurer geworden ist.

Wohnungsmarktentwicklung³

Zwar ist die Bevölkerung seit 2014 auch in Essen leicht um rund 2% gewachsen, im Gegensatz zu vielen anderen Großstädten in Deutschland zeigt sich die Einwohnerzahl allerdings seit etwa sechs Jahren ziemlich konstant. Ein Grund hierfür ist sicherlich in der hohen Verdichtung des Ruhrgebiets zu sehen. Selbst bei einer Wohnortentscheidung außerhalb der unmittelbaren Stadtgrenzen bleiben die Vorteile des Ballungsraums und die gute Erreichbarkeit erhalten. Das erhöht die Wahlmöglichkeiten bei der Wohnungssuche. Als positive Konsequenz aus dieser Situation zeigt sich der Essener Wohnungsmarkt deutlich ausgeglichener als beispielsweise in den A-Städten.

Dazu beigetragen hat auch eine seit 2017 gestiegene Neubautätigkeit mit jährlichen Fertigstellungszahlen zwischen 900 und gut 1.000 Wohneinheiten. Damit konnte der Anstieg der Haushaltszahlen zwar nicht vollständig, aber weitestgehend kompensiert werden. Dies spiegelt sich auch in der Leerstandsquote wider, die mit 3% immer noch im Bereich einer benötigten Fluktuationsreserve liegt.

Da auch zukünftig weiteres Angebot durch mehrere Großprojekte geschaffen wird, scheint auch mittelfristig ein weitestgehend ausgewogener Wohnungsmarkt das wahrscheinlichste Szenario zu sein. Vor allem der Essener Westen rückt dabei zunehmend in den Fokus der Projektentwickler.

Markt für Mietwohnungen⁴

Vor dem Hintergrund des größeren Wohnungsangebots sind die Mietpreise in den vergangenen Jahren weniger stark gestiegen als in vielen anderen Ballungsräumen. Im Zeitraum von 2014 bis 2021 hat sich die Median-Angebotsmiete für Bestandsobjekte über den Gesamtmarkt betrachtet um rund ein Drittel erhöht. Die Durchschnittsmiete liegt mit 7,65 €/m² absolut betrachtet weiterhin auf einem niedrigen Niveau. 2021 hat sich der Mietanstieg außerdem etwas verlangsamt und fällt mit rund 3% im Vorjahresvergleich relativ gering aus.

² <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>

³ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/essen-city-report>

⁴ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/essen-city-report>

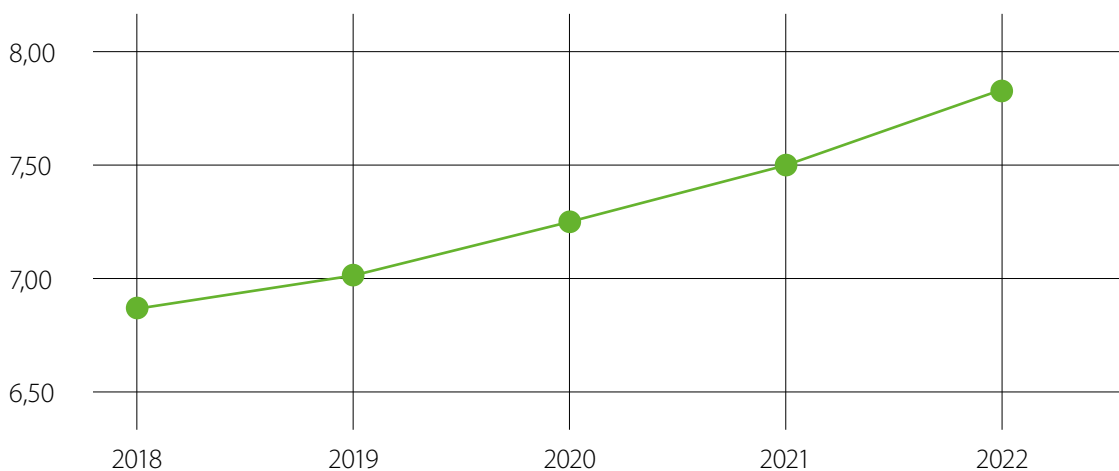
Bemerkenswert ist vor allem, wie ausgeglichen und homogen sich die Entwicklung in fast allen Lagen vollzogen hat. In Standortbereichen mit guter und sehr guter Wohnqualität fällt der Anstieg mit jeweils 2% sogar leicht unterdurchschnittlich aus. Durch die insgesamt sehr gleichlaufende Entwicklung wird noch einmal unterstrichen, dass der Essener Wohnungsmarkt weniger unter besonders ausgeprägten Engpassituationen leidet als einige Vergleichsstädte. Die höchsten Angebotsmieten im Bestand werden erwartungsgemäß in den hochwertigen und über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Vierteln aufgerufen. Mit einer Median-Angebotsmiete von 10€/m² erreicht Bredeney dabei als einzige Lage einen zweistelligen Wert und führt das Ranking an. Mieten jenseits der 9,00-€/m²-Marke werden außerdem noch in Rüttenscheid, im Bereich Fischlaken/Heidhausen/Werden sowie im Umfeld von Stadtwald/Rellinghausen notiert.

Die stärkste Dynamik seit 2014 verzeichnete die Lage Nordviertel/Stoppenberg. Hier stieg die aufgerufene Median-Miete in Bestandswohnungen um rund 58%. Stärkere Zunahmen zwischen 40 und 50% verzeichneten außerdem noch Lagen wie Altenessen-Nord, Frillendorf, Bergerhausen oder Überrauch.

Zukünftig dürften sich vor allem Stadtteile mit aktuell noch vergleichsweise niedrigen Bestandsmieten etwas dynamischer entwickeln. Dies gilt nicht zuletzt für das westliche Stadtgebiet, wo durch die oben skizzierten Projektentwicklungen positive Ausstrahlungseffekte zu erwarten sind, die insgesamt zu einer Aufwertung der Wohnqualität beitragen dürften. Hiervon könnten auch Bestandsobjekte im erweiterten Einzugsgebiet in gewissem Umfang profitieren. Beispielhaft genannt werden können dabei Stadtteile wie das Westviertel, Altendorf, Frohnhausen oder auch Bochofeld.

Die Entwicklung der Mietpreise in Essen bis zum 4. Quartal 2022 stellt sich wie folgt dar:⁵

Q4 2022 Ø 7,85 €/m²	zu Q4 2021 + 4 %
--	----------------------------



⁵ https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/nordrhein-westfalen/essen?marketingFocus=APARTMENT_RENT&cmp_id=10-04309&cmp_name=residential_atlas&cmp_position=residential_resultlist&cmp_creative=top_right_info_box_textlink_APARTMENT_RENT/

Markt für Eigentumswohnungen⁶

Wie auch in anderen Städten haben sich die Preise (gemittelte Preise für Neubau und Bestand) für Eigentumswohnungen in Essen anders entwickelt als die Mieten. Während im Mietwohnungsmarkt nur moderate Zuwächse zu beobachten waren, haben die Median-Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand spürbar zugelegt. Über den Gesamtmarkt betrachtet haben sie 2021 um fast 16 % angezogen und knüpfen damit nahtlos an die Vorjahresentwicklung an. Im bundesweiten Vergleich bewegt sich Essen mit den aktuellen Preissteigerungen im Mittelfeld der Großstädte. Über den analysierten Gesamtzeitraum seit 2014 sind die Preise um 85 % gestiegen. Ein wesentlicher Grund für die große Dynamik liegt im Wohnungsbestand begründet, der in weiten Teilen Objekte aus der Nachkriegszeit umfasst. Aufgrund der insgesamt eher einfachen Qualität vieler Wohnungen ist in Essen ein niedriges Ausgangsniveau vorhanden, das bei anhaltender Nachfrage erhebliches Steigerungspotenzial bietet.

Unterstrichen wird diese Aussage durch die Tatsache, dass vor allem die Preise in den Lagen mit durchschnittlicher Wohnqualität (+ 20 %) sowie den einfachen Lagen (+ 19 %) überproportional gestiegen sind. Demgegenüber verlief die Entwicklung in den sehr guten und guten Lagen etwas langsamer. Allerdings war auch in diesen Stadtteilen 2021 eine prozentuale Zunahme von jeweils rund 12 % zu verzeichnen. Selbst in Premiumlagen befinden sich die Median-Angebotspreise für Eigentumswohnungen unterhalb von 4.000 €/m². Am teuersten ist es im beliebten Bredene, wo im Durchschnitt 3.560 €/m² aufgerufen werden. Preise jenseits der 3.000-€/m²-Marke werden darüber hinaus noch in Rüttscheid notiert, wo je nach Mikrolage zwischen 3.160 €/m² und 3.380 €/m² anzusetzen sind. Im präferierten Umfeld der Lage Rellinghausen/Stadtwald sind Eigentumswohnungen im Bestand dagegen schon für im Median 2.690 €/m² zu bekommen.

Die größte Dynamik der Kaufpreisentwicklung seit 2014 verzeichnen vor allem Stadtviertel mit einer eher durchschnittlichen oder sogar einfachen Wohnqualität, da hier das höchste Aufholpotenzial besteht. Zu nennen sind beispielhaft Standorte wie Altenessen-Süd (+ 162 %), Altendorf (+ 130 %), Steele (+ 128 %) oder Frohnhausen (+ 118 %).

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass die Preisniveaus infolge rückläufiger Nachfrage aufgrund deutlich steigender Bauzinsen sinken werden.

Der Büromarkt in Essen⁷

Der Essener Büromarkt blickt zum Ende des Jahres mit insgesamt 133.000 m² Flächenumsatz auf ein moderates Ergebnis zurück. Im Vergleich zu zwei schwachen Vorjahren befindet sich der Markt wieder im Aufwind, sodass das Gesamtvolumen um 43 % zum Vorjahreszeitraum angestiegen ist. Während die Dynamik im ersten Halbjahr verhalten ausfiel, fand in der zweiten Jahreshälfte eine deutliche Marktbelebung statt. Somit wurden rund 70 % und damit das Gros des Gesamtvolumens im dritten (47.000 m²) und vierten (46.000 m²) Quartal generiert. Treiber des Flächenumsatzes waren hierbei Abschlüsse mit mehr als 10.000 m², die erstmals seit 2019 wieder zum Abschluss gebracht werden konnten und auf fast 29 % Marktanteil kommen.

Trotz der gegenüber dem Vorjahr 2021 wesentlich höheren Anmietungstätigkeit ist der Leerstand im Laufe des Jahres 2022 um gut 20 % auf einen neuen Höchstwert von 230.000 m² gestiegen. Allen voran Standortverlagerungen auch innerhalb des Marktgebietes Essen und damit verbundene Freizüge von Großkonzernen haben zu diesem umfangreichen Anstieg beigetragen. Es wurden vor allem Flächen

⁶ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/essen-city-report>

⁷ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buromarkt/essen-at-a-glance>

mit einem normalen Ausstattungsstandard freigezogen, sodass bei den modernen Flächen keine Angebotsausweitung stattgefunden hat. Ganz im Gegenteil: Ihr Volumen ist auf 36.000 m² gesunken. Die Leerstandsquote notiert Ende Dezember mit 7,3 %.

Projektentwickler agieren auf dem Essener Büromarkt noch immer mit großer Umsicht und prüfen potenzielle Projekte im Hinblick auf die Nachfrage sehr genau. In der Konsequenz sind die Flächen im Bau im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um gut 11 % gesunken. Die geringe Bauaktivität spiegelt sich ebenfalls im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (63.000 m²) wider, der mit aktuell 32.000 m² im Bau deutlich verfehlt wird. Das Volumen der projektierten Flächen beläuft sich allerdings auf 157.000 m², was das Vertrauen in die langfristigen Perspektiven des Wirtschaftsstandorts Essen unterstreicht.

Der Essener Markt blickt in Bezug auf die Spitzenmiete auf ein positives Jahr 2022 zurück, in dem ein nahezu kontinuierlicher Anstieg verzeichnet werden konnte und zum Jahresende im Citykern erstmals 17,00 €/m² notiert werden. Treiber des Anstiegs ist die hohe Nachfrage nach modernen Flächen, die auf ein nur sehr begrenztes Angebot treffen. Ein weiteres Indiz für die hohe Attraktivität des Essener Büromarkts und der hohen Nachfrage im modernen Segment ist der Anstieg der Durchschnittsmiete, die im Vorjahresvergleich um fast 2 % auf nun 12,50 €/m² gestiegen ist.

Preisindizes für die Bauwirtschaft⁸

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise – die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden. Stabstahl war im Jahresdurchschnitt 2022 um 40,4 % teurer, Blankstahl 39,1 %, Betonstahlmatten 38,1 % und Stahlrohre kosteten 32,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021. Stahl wird oft in Verbindung mit Beton unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5 % teurer als im Vorjahr. Flachglas, was üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um 49,3 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9 % gegenüber 2021 zu. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise waren die Erzeugerpreise 14,0 % höher als im Jahresdurchschnitt 2021.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2022 befanden sich 17.355 Wohnungen, 144 gewerbliche Mieteinheiten sowie 4.716 Garagen/Einstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die gesamte Wohnfläche betrug 1.112.577 m² und die Gewerbeflächen 19.847 m².

Die Fluktuation (Wohnungen) lag im Jahresdurchschnitt 2022 bei 8,36 %. Die monatliche Sollnettokaltmiete für Mietwohnungen je m² Wohnfläche betrug 6,40 € per Jahresultimo.

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html

Bestandserhaltung / Modernisierung

Die Allbau GmbH hat auch in 2022 im Schwerpunkt die energetische Modernisierung der Mietwohnungen des Wohnungsbestandes fortgesetzt mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken – bei gleichzeitiger Steigerung des Wohnkomforts für die Mieter. Ergänzt werden diese energetischen Nachhaltigkeitseinstrebungen durch eine konsequente substanzsichernde Gebäudeunterhaltung.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt 34.427 TEUR in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft geflossen:

Instandhaltung: 18.915 TEUR

Modernisierung: 15.512 TEUR

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres in Höhe von 16.650 TEUR wurden um 2.265 TEUR überschritten. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen nicht konkret planbare Versicherungsschäden.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Großmodernisierungsprojekt „Eck17“ abgeschlossen. Das Projekt umfasste vier Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten und eine Wohnfläche von 1.373 m². Die Investitionssumme im Geschäftsjahr lag bei 1,3 Mio. EUR. Ebenfalls wurde im Geschäftsjahr ein Großmodernisierungsprojekt für die Objekte Kappertsiepen 36–46 fertiggestellt. Es handelt sich um die Modernisierung von 6 Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohneinheiten und 2.623 m² Wohnfläche. Die Investitionssumme in 2022 betrug 1,8 Mio. EUR. Ebenfalls fertiggestellt wurde der 3. Bauabschnitt für die Großmodernisierungsmaßnahme „WesterdorfQuartier“ in Altenessen-Süd. In diesem Rahmen wurden 108 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 5.500 m² mit einer Investitionssumme von 5,4 Mio. EUR umgesetzt. Weitere fertiggestellte Modernisierungen betreffen das Projekt „Wohnen im Schwanenbusch“ mit 177 Wohneinheiten, einer Wohnfläche von rund 9.400 m² und einer Investitionssumme von 8,4 Mio. EUR, Modernisierungsarbeiten an der Weserstraße mit 14 Wohneinheiten, rund 800 m² Wohnfläche und einer Investitionssumme von 0,7 Mio. EUR sowie Modernisierungsarbeiten in der Böhmerstraße an 12 Wohneinheiten mit ebenfalls rund 800 m² Wohnfläche und einer Investitionssumme von 0,7 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr wurde mit den Modernisierungsarbeiten in der Hülsmannstraße begonnen. Diese betreffen 18 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1.200 m² und eine Investitionssumme von 1,4 Mio. EUR im Rahmen der BEG-Förderung. Ebenfalls begonnen wurde mit Modernisierungsarbeiten an Objekten am Langmannskamp, der Krimmstraße und der Tampererstraße mit 66 Wohneinheiten, einer Wohnfläche von rund 3.400 m² und einer Investitionssumme von 5,4 Mio. EUR, ebenfalls im Rahmen der BEG-Förderung. Dazu kommen begonnene Modernisierungsarbeiten in der Levinstraße an 12 Wohneinheiten, mit rund 1.000 m² Wohnfläche und 1,1 Mio. EUR Investitionssumme, sowie Modernisierungsarbeiten im Küppers Garten an ebenfalls 12 Wohneinheiten mit rund 1.000 m² Wohnfläche und einer Investitionssumme von 1,0 Mio. EUR.

Im Rahmen der BEG-Förderung sind für 2023 und die folgenden Jahre 6 weitere Großmodernisierungs-Quartiere geplant. Insgesamt sollen 453 Wohneinheiten modernisiert werden. Die geplante Investitionssumme beträgt 38,8 Mio. EUR.

In 2023 sind im Rahmen der Heizungsumstellung Projekte in 5 Quartieren, betreffend 83 Wohneinheiten mit einer Investitionssumme von 2,3 Mio. EUR geplant.

Bauträgermaßnahmen

Bereits 2020 wurde auf der Dilldorfer Höhe mit dem Vertrieb des Bauträgerprojektes „ParkSide“ begonnen. Von den zu errichtenden 15 Wohneinheiten wurden in 2020 bereits 11 und in 2021 die restlichen 4 veräußert. Das Projekt wurde 2022 fertiggestellt und alle 15 Wohneinheiten wurden übergeben.

Noch nicht im Vertrieb sind 17 geplante Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgerprojektes „Marienberg“. Baubeginn war das 1. Quartal 2022. Die Fertigstellung des Projektes ist für 2023 geplant.

Neubau

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

Am Reinhold-Unterberg-Weg 7 und 9 wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit 18 öffentlich geförderten Miet-Wohneinheiten, rund 1.350 m² Wohnfläche und einer Investitionssumme von 3,6 Mio. EUR fertiggestellt.

Im Januar 2022 wurde mit dem Neubau Dilldorfer Allee 2–8 begonnen. Es handelt sich um ein Neubauprojekt mit 16 öffentlich geförderten Mieteinheiten auf einer Wohnfläche von 1.280 m², einer Kindertagesstätte und einem Kiosk. Die Investitionssumme beträgt 7,9 Mio. EUR. Des Weiteren wurde im Oktober 2022 mit dem Neubau an den Objekten Kraienbruch 45 a–d begonnen. Das Projekt umfasst 28 öffentlich geförderte Mieteinheiten und eine Tiefgarage mit einer Wohnfläche von rund 2.100 m² und einer Investitionssumme von 9,3 Mio. EUR.

Für 2023 ist der Baubeginn von etwa 50 Wohn- und Gewerbeeinheiten in zwei Projekten geplant.

Das Investitionsvolumen für alle Neubaumaßnahmen belief sich im Geschäftsjahr 2022 insgesamt auf 7.507 TEUR.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Bauträgertätigkeit diverse Objekte des Projektes „ParkSide“ veräußert. Hieraus ergaben sich Umsatzerlöse in Höhe von rund 7.158 TEUR.

Beteiligungen

Die AMG ist eine 100%ige Tochter der Allbau GmbH. Die AMG weist zum 31.12.2022 eine Bilanzsumme von 159.338 TEUR sowie ein Eigenkapital von 53.342 TEUR aus. Der Jahresfehlbetrag von 1.418 TEUR wurde auf Basis eines Ergebnisabführungsvertrags vollständig von der Allbau GmbH ausgeglichen.

2.3 GESCHÄFTSERGEBNIS

Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse	126.751	120.978	5.773
Bestandsveränderungen	2.264	4.599	- 2.336
Gesamtleistung	129.015	140.945	3.438
Sonstige betriebliche Erträge	2.190	15.368	- 13.178
Betriebsleistung	131.205	140.945	- 9.740
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 57.798	- 57.628	- 170
Personalaufwand	- 1	- 1	0
Abschreibungen	- 18.258	- 18.132	- 126
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 18.220	- 18.196	- 24
Zinsaufwendungen	- 9.357	- 10.044	687
Gewinnunabhängige Steuern	- 3.427	- 3.459	32
Aufwendungen für die Betriebsleistung	- 107.061	- 107.460	399
Betriebsergebnis	24.143	33.485	- 9.342
Finanzergebnis inkl. Ergebnisübernahme AMG	- 1.539	- 240	- 1.299
Ergebnis vor Steuern	22.604	33.245	- 10.641
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 475	- 420	- 55
Ergebnis vor Ergebnisverwendung	22.129	32.825	- 10.696
Ausgleichszahlung Minderheitsgesellschafter	- 2.552	- 2.606	54
Ergebnisabführung	- 16.869	- 16.594	- 276
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	- 2.707	- 13.625	10.918
Jahresergebnis	0	0	0

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis vor Ergebnisverwendung von 22.129 TEUR (Vorjahr: 32.825 TEUR) ab. Der Betriebsleistung von 131.205 TEUR (Vorjahr: 140.946 TEUR) stehen Aufwendungen für die Betriebsleistung von 107.061 TEUR (Vorjahr: 107.460 TEUR) gegenüber. Nachstehend werden die wesentlichen Ursachen für die Ergebnisentwicklung erläutert:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind in 2022 mit 119.551 TEUR gegenüber dem Vorjahr mit 121.002 TEUR aufgrund noch nicht abgerechneter Heizkosten um - 1.451 TEUR gesunken. Im Bereich der Bauträgertätigkeit sind in 2022 Umsatzerlöse in Höhe von 7.158 TEUR realisiert worden (Vorjahr: 7 TEUR). Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen liegen bei 42 TEUR (Vorjahr: - 32 TEUR).

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 2.264 TEUR (Vorjahr: 4.599 TEUR) ergeben sich aus den Veränderungen aus abgerechneten Betriebskosten (3.990 TEUR) sowie aus Veränderungen aus dem Bauträgergeschäft (1.726 TEUR).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (53.260 TEUR, Vorjahr: 53.957 TEUR) und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (4.497 TEUR, Vorjahr: 3.708 TEUR).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfällt der größte Posten auf die Entgelte für die Geschäftsbesorgung durch AMG und IME in Höhe von insgesamt 16.640 TEUR (Vorjahr: 16.854 TEUR).

Das Finanzergebnis stellt sich 2022 mit einem Betrag von – 1.539 TEUR dar. Den Erträgen aus Ausleihungen (Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an AMG) von 145 TEUR (Vorjahr: 29 TEUR) und Aufwendungen aus der Verlustübernahme – 1.418 TEUR (Vorjahr: Erträge aus der Gewinnabführung 639 TEUR) stehen im Wesentlichen die Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Gesellschafterdarlehen an die AMG in Höhe von 341 TEUR (Vorjahr: 937 TEUR) gegenüber.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung an die IME von 16.869 TEUR und vor Einstellung in die Gewinnrücklage von 2.707 TEUR und vor Ausgleichszahlungen an die Minderheitengesellschafter von 2.552 TEUR um 10.696 TEUR auf 22.129 TEUR gesunken. Der Ergebnisrückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr erzielten Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 13.422 TEUR. In 2022 wurden mit dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens nur Erträge von 144 TEUR erzielt. Zusätzlich ist im Geschäftsjahr ein Verlustausgleich an die AMG in Höhe von 1.418 TEUR (Vorjahr: Ertrag aus Gewinnabführung 639 TEUR) zu leisten.



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

Angaben in TEUR	Ist 2022	Plan 2022	Abweichung
Umsatzerlöse	126.751	128.505	- 1.754
Bestandsveränderungen	2.264	2.568	- 304
Sonstige betriebliche Erträge	2.190	1.289	901
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	83	0	83
Erträge aus Beteiligungen	0	- 766	766
Erträge aus Ausleihungen d. FAV	145	75	70
Erträge	131.433	131.672	- 239
Materialaufwand	- 57.798	- 60.119	2.320
Personalaufwand	- 1	0	- 1
Abschreibungen	- 18.258	- 20.295	2.037
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 18.220	- 20.583	2.363
Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 1.418	0	- 1.418
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 9.706	- 9.993	287
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 475	- 341	- 134
Sonstige Steuern	- 3.428	- 3.519	91
Aufwendungen	- 109.304	- 114.850	5.546
Jahresergebnis vor Gewinnverwendung	22.129	16.822	5.307

Nachstehend werden die wesentlichen Plan/Ist-Abweichungen erläutert:

Gegenüber dem geplanten Jahresergebnis in Höhe von 16.822 TEUR haben sich Abweichungen im Umfang von 5.307 TEUR ergeben. Die positive Abweichung zum geplanten Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus geringeren Abschreibungen durch nicht vollständig verbrauchte Investitionsbudgets in den letzten beiden Geschäftsjahren, Verschiebung von geplanten Klimaschutz auf Folgejahre sowie geringeren Erlösschmälerungen aufgrund eines geringeren Leerstandniveaus.

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

Angaben in TEUR	Immobilien- bewirtschaftung	Immobilien- handel	Gesamt
Direkte Erträge	125.815	5.576	131.391
Direkte Aufwendungen	92.851	4.756	97.607
Direktes Ergebnis	32.964	820	33.784
Overhead	- 10.995	- 660	- 11.655
Jahresergebnis	21.969	160	22.129



Anlagevermögen	Anschaffungs-Herstellungskosten				Stand am 31.12.2022 EUR	Stand am 01.01.2022 EUR
	Stand am 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.431,00	0,00	0,00	0,00	12.431,00	- 3.108,00
	12.431,00	0,00	0,00	0,00	12.431,00	- 3.108,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	996.918.832,91	18.082.136,11	- 1.024.531,41	1.816.751,33	1.015.793.188,94	- 473.845.147,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.098.771,81	0,00	0,00	0,00	7.098.711,81	- 724.426,19
3. Grundstücke ohne Bauten	2.398.848,75	706.682,14	0,00	- 912.248,43	2.193.282,46	- 202.163,32
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.484,87	0,00	0,00	0,00	7.484,87	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	52.302,00	0,00	768.811,94	821.113,94	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.585,28	0,00	0,00	0,00	5.585,28	- 5.585,28
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	769.264,48	42.627,82	0,00	0,00	811.892,30	- 699.875,39
8. Anlagen im Bau	5.807.998,87	2.997.381,68	0,00	80.823,76	8.886.204,31	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	1.132.310,32	124.780,59	0,00	- 985.326,66	271.764,25	0,00
10. Geleistete Anzahlungen	771.038,33	4.927.659,98	0,00	- 768.811,94	4.929.886,37	0,00
	1.014.910.135,62	26.933.570,32	- 1.024.531,41	0,00	1.040.819.174,53	- 475.477.197,33
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.331.256,62	5.000.000,00	0,00	0,00	53.331.256,62	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	15.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	25.000.000,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00
	63.331.308,62	15.000.000,00	0,00	0,00	78.331.308,62	0,00
Anlagevermögen insgesamt	1.078.253.875,24	41.933.570,32	- 1.024.531,41	0,00	1.119.162.914,15	- 475.480.305,33

kumulierte Abschreibungen				Auf-/Abzinsungen		Buchwert am	Buchwert am
Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand am 31.12.2022	Aufzinsung. 2022	Abzinsung. 2022	31.12.2022	31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-4.144,00	0,00	0,00	-7.252,00			5.179,00	9.323,00
-4.144,00	0,00	0,00	-7.252,00	0,00	0,00	5.179,00	9.323,00
-18.045.373,47	0,00	892.420,72	-490.998.099,90	0,00	0,00	524.795.089,04	523.073.685,76
-176.101,00	0,00	0,00	-900.527,19	0,00	0,00	6.198.244,62	6.374.345,62
0,00	0,00	0,00	-202.163,32	0,00	0,00	1.991.119,14	2.196.685,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.484,87	7.484,87
-16.421,94	0,00	0,00	-16.421,94	0,00	0,00	804.692,00	0,00
0,00	0,00	0,00	-5.585,28	0,00	0,00	0,00	0,00
-16.113,82	0,00	0,00	-715.989,21	0,00	0,00	95.903,09	69.389,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.886.204,31	5.807.998,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.764,25	1.132.310,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.929.866,37	771.038,33
-18.254.010,23	0,00	892.420,72	-492.838.786,84	0,00	0,00	547.980.387,69	539.432.938,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.331.256,62	48.331.256,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000.000,00	15.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.331.308,62	63.331.308,62
-18.258.154,23	0,00	892.420,72	-492.846.038,84	0,00	0,00	626.316.875,31	602.773.569,91

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	9	0,0	-4
Sachanlagevermögen	547.980	78,5	539.433	79,0	8.547
Finanzanlagevermögen	78.331	11,2	63.331	9,3	15.000
Anlagevermögen	626.317	89,7	602.774	88,2	23.543
Umlaufvermögen/RAP	52.563	7,5	66.777	9,8	-14.214
Liquide Mittel	19.306	2,8	13.579	2,0	5.727
Bilanzsumme	698.186	100,0	683.129	100,0	15.057
Eigenkapital (langfristig)	171.867	24,6	157.393	23,0	14.473
Rückstellungen	1.562	0,2	1.541	0,2	20
Verbindlichkeiten	513.565	73,6	512.342	75,0	1.223
RAP	11.192	1,6	11.852	1,7	-660
Fremdkapital	526.319	75,4	525.736	77,0	583
Bilanzsumme	698.186	100,0	683.129	100,0	15.057

Insgesamt steigt die Bilanzsumme im Vorjahresvergleich um 15.057 TEUR auf 698.186 TEUR (Vorjahr: 683.129 TEUR). Die Vermögensstruktur der Aktiva setzt sich zu 89,7 % (Vorjahr: 88,2 %) aus dem Anlagevermögen und zu 7,5 % (Vorjahr: 9,8 %) aus dem Umlaufvermögen zusammen.

Das Finanzanlagevermögen ist von 63.331 TEUR um 15.000 TEUR auf 78.331 TEUR gestiegen, da in Höhe von 10.000 TEUR im laufenden Geschäftsjahr Darlehen an die AMG gewährt wurden. Gleichzeitig wurde in Höhe von 5.000 TEUR eine Kapitaleinlage geleistet.

Das Eigenkapital erhöht sich in Höhe des Jahresüberschusses abzüglich Ergebnisabführung an die IME in Höhe von 16.869 TEUR und der Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von 2.552 TEUR um 2.707 TEUR. Der Betrag wurde in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Mit Vereinbarung vom 14. Februar 2022 wurde beschlossen für das Geschäftsjahr 2022 ein Betrag in Höhe von 11.766 TEUR in die Kapitalrücklage einzuzahlen und für das Geschäftsjahr 2023 ein Betrag in Höhe von 23.532 TEUR in die Kapitalrücklage einzuzahlen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die **Zusammenfassung der Liquiditätsentwicklung**:

Angaben in TEUR	2022	2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.669	44.486	10.183
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-42.874	-2.583	-40.291
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.527	-43.825	25.298
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-6.732	-1.923	-4.809
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	22.096	24.019	-1.923
Finanzmittelfonds am Jahresende	15.363	22.096	-6.732
davon flüssige Mittel	8.555	4.258	4.297
davon Cash-Pooling mit der Stadt Essen	6.808	17.837	-11.029

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr gestiegen. Die Summe der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die der laufenden Geschäftstätigkeit zuzurechnen sind, ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. EUR gesunken, während die Summe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind um etwa 2,8 Mio. EUR zugenommen hat.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit fiel gegenüber dem Vorjahr um 40,3 Mio. EUR höher aus. Investitionen in das Sachanlagevermögen von 26,9 Mio. EUR, Auszahlungen für gewährte Darlehen an die AMG von 10,0 Mio. EUR und einer Kapitalerhöhung von 5,0 Mio. EUR bei der AMG standen lediglich 0,1 Mio. EUR an erhaltenen Zinsen sowie 0,2 Mio. EUR an Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens entgegen.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25,3 Mio. EUR verringert. Die planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen betragen 56,1 Mio. EUR. Demgegenüber standen Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 39,1 Mio. EUR. Die Zinsauszahlungen haben sich in 2022 mit 9,5 Mio. EUR niedergeschlagen. Die Auszahlung für die Gewinnabführung an den Gesellschafter IME betrug 16,9 Mio. EUR. In 2022 erfolgte im Rahmen der Bildung neuer Geschäftsanteile und der Zahlung eines Aufgelds durch die Gesellschafter eine Kapitalerhöhung in Höhe von insgesamt 11,8 Mio. EUR.

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

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

Die wesentlichen Kennzahlen der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

		2022	2021	Veränderung
EK-Quote (nach Ergebnisabführung)	%	22,2	20,2	4,4
FK-Quote	%	77,8	79,8	-4,4
EK-Rentabilität (vor Ertragssteuern)	%	12,2	24,6	-12,4
Umsatzrendite (EBIT/Umsatzerlöse)	%	25,3	36,5	-11,2
Durchschnittliche monatl. Sollnettokaltmiete	€/m ²	6,40	6,26	0,14
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	15,50	16,22	-0,72
FFO (inkl. fiktiver EE-Steuern, ohne Verkäufe)* ¹	TEUR	40.533	37.991	2.542
EBIT	TEUR	32.083	44.168	-12.085
EBITDA	TEUR	50.341	62.300	-11.959
Bilanzsumme	TEUR	698.186	683.129	15.057
Jahresergebnis	TEUR	22.129	32.825	-10.696
Interest Coverage Ratio (ICR)* ²	x-fach	5,31	5,70	-0,39
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* ³	x-fach	2,14	2,46	-0,32
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	26.934	27.993	-1.059

*1 = EBIT – Zinsergebnis + Steuern EE – Immobilienverkäufe

*2 = EBITDA/Zinsergebnis

*3 = (EBITDA + Steuern EE)/Kapitaldienst

Wesentlicher finanzieller Leistungsindikator zur Steuerung der Gesellschaft ist das Jahresergebnis.

2.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren betrachtet die Gesellschaft folgende Kennzahlen:

		2022	2021	Veränderung
Leerstandsquote Wohneinheiten Stichtag	%	1,1	1,8	-0,7
davon marktbedingt	%	1,1	1,6	-0,6
davon strategisch	%	0,0	0,2	-0,2
Leerstandsquote Gewerbeeinheiten Stichtag	%	2,8	2,8	0,0
Erlösschmälerungsquote Wohnen und Gewerbe	%	2,5	1,8	0,7
Fluktuation Wohnen	%	8,4	8,8	-0,4

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2023 ist ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von 19.805 TEUR geplant. Das Ergebnis aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung wird auf gleich hohem Niveau auch für 2023 erwartet. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2023 wird mit 17.377 Einheiten geplant. Das geplante Finanzergebnis 2023 ist voraussichtlich negativ.

Die Jahresplanung für 2023 sieht Investitionen in Höhe von 44.989 TEUR vor, davon 25.600 TEUR für Modernisierungen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen 2023 betragen voraussichtlich 18.541 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2023 ist eine Gewinnabführung von rund 16.894 TEUR geplant. Die finanziellen Leistungsindikatoren werden in 2023 grundsätzlich auf dem Niveau von 2022 erwartet.

3.2 RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

3.3 MARKT- UND STRATEGISCHE RISIKEN

Werden Marktveränderungen nicht frühzeitig erkannt, können sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben.

Vor diesem Hintergrund sind alle Unternehmensbereiche sensibilisiert, Entwicklungen in ihrem Verantwortungsbereich zu beobachten und negative Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement bzw. die Unternehmensführung zu kommunizieren, damit gemeinsam durch geeignete Gegenmaßnahmen auf diese Risiken reagiert werden kann.

Die Entwicklung der Baukosten ist schwer vorhersehbar, von einer deutlichen Entspannung ist allerdings nicht auszugehen. Vielmehr werden diese im historischen Vergleich auf einem sehr hohen Niveau bleiben. Dieser Hochpreisphase will der IME-Konzern in den nächsten Jahren durch eine an-

gepasste Strategie zum Einkauf von Bauleistungen (Mehrjahres- und Volumenausschreibungen) begegnen. Gleichzeitig können diese Rahmenbedingungen auch dazu führen, dass einzelne Investitionsprojekte vorerst nicht umgesetzt werden.

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

3.4. RECHTLICHE, GESELLSCHAFTSRECHTLICHE UND FINANZRISIKEN

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

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

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. Eine erneute Verschärfung der Anforderungen, insbesondere den Gebäudebestand und die Nutzung fossiler Brennstoffe betreffend ist derzeit in der parlamentarischen Abstimmung und soll zum 01.01.2024 in Kraft treten. 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. Mit Wirkung zum 01.01.2023 ist eine weitere Änderung des GEG in Kraft getreten (GEG2023), mit der in der Hauptsache der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf nur 55 % reduziert wurde. Wir gehen davon aus, dass auch dieses Gesetz zu steigenden Baukosten führen wird. Eine weitere Änderung des GEG ist für 2024 angekündigt. Die weitere Klimaschutzgesetzgebung führt zu einer in Stufen verteilten Bepreisung von CO₂-Immissionen. Mit Wirkung zum 01.01.2023 ist das sogenannte Stufenmodell als Bestandteil des CO₂KostAufG anzuwenden mit dem je nach energetischer Qualität des Gebäudes die Kosten aus der CO₂-Besteuerung auf Vermieter/Mieter aufgeteilt wird. Es verbleiben Kostenrisiken, denen die Gesellschaft mit einer Ausdehnung der energetischen Modernisierungsprogramme begegnen wird.

Seit dem 1. Januar 2021 erfolgt die Umsetzung der im Brennstoffemissionshandelsgesetz implementierten bundesweiten CO₂-Bepreisung für die Verursachung von klimaschädlichem Treibhausgas. Dies gilt auch für die Wohnungswirtschaft. Dabei soll ab dem Jahr 2026 nach Vorstellung des Gesetzgebers die CO₂-Bepreisung über den Wettbewerb erfolgen. Es ist zu befürchten, dass es zu einer erhöhten Preissteigerung im Vergleich zu der bis 2025 gesetzlich festgelegten Preisbindung kommen kann. Die Kosten der CO₂-Bepreisung werden grundsätzlich auf die Endenergiepreise aufgeschlagen. Das bedeutet, dass aktuell der Mieter die zusätzlich anfallenden Kosten in vollem Umfang zu tragen hat. An-

hand des bereits o.a. Stufenmodells erfolgt die Aufteilung der Kosten aus der CO₂-Besteuerung auf Vermieter/Mieter, wobei der Anteil, den der Vermieter zu tragen hat, in 10 Stufen von 0 % auf bis zu 95 % bei energetisch ineffizienten Gebäude ansteigt. Die CO₂-Bepreisung erreicht die IME-Gesellschaften über die Energiekosten, die durch die Versorger in Rechnung gestellt werden. Diese würden künftig, bei entsprechender Entwicklung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nur noch anteilig auf die Mieter umgelegt werden. Die Preisauflagen werden für den Verbraucher durch Wegfall der EEG-Umlage teilweise kompensiert werden können. Es ist aber davon auszugehen, dass dieses Thema unter der neuen Ampelregierung neue Bedeutung bekommt. Der IME-Konzern hat betriebsintern das Projekt „IME-Klimaschutzpfad 2030/2045“ aufgesetzt, um die Gesamtfolgen aus der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung zu erheben, zu bewerten, Handlungsfelder zu bestimmen und einen Zeit- und Maßnahmenplan aufzustellen.

Der Bundesrat hat am 08.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 zu zahlen sein. Bundestag und Bundesrat haben insgesamt 3 Gesetze verabschiedet, die der Umsetzung einer Grundsteuerreform dienen. Für die Ermittlung der Höhe der Grundsteuer wird in Zukunft nicht mehr auf den Bodenwert zurückgegriffen, sondern es werden dann auch Erträge wie Mieteinnahmen berücksichtigt werden. Für die Bundesländer ist eine Öffnungsklausel vorgesehen, damit sie die Grundsteuer mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren erheben können. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem 01.01.2025 zu zahlen sein. Die künftige Höhe der individuellen Grundsteuer kann heute noch nicht benannt werden, da zunächst die Werte der Grundstücke und statistischen Miethöhen festgestellt werden müssen. Es wird nach Aussage des BMF vermutlich noch einige Jahre dauern, bis die konkrete Höhe der jeweiligen künftigen Grundsteuer feststeht. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Gesellschaft werden als gering eingestuft.

Die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) der EU-Kommission soll zukünftig Leitplanken für Anforderungen an den energetischen Standard der Gebäude innerhalb aller EU-Mitgliedsstaaten setzen. Im Februar 2023 hat das EU-Parlament den aktuellen Kompromissvorschlag beschlossen. Die finale Abstimmung erfolgt derzeit zwischen den EU-Staaten, der EU-Kommission und dem EU-Parlament. Die Überführung auf nationale Gesetzgebung ist noch offen. Wohngebäude sollen demnach bis zum Jahr 2030 mindestens die Gebäude-Energieeffizienzklasse „E“ erreicht haben und bis 2033 mindestens die Gebäude-Energieeffizienzklasse „D“. Die Bestände der Gesellschaft werden stückweise laufend saniert und modernisiert.

3.5 AUSWIRKUNGEN DER CORONAPANDEMIE

Anfang 2020 hatte sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hatte die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im gesellschaftlichen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Mit Blick auf den Pandemieverlauf sieht die Gesellschaft aktuell keine relevanten Risiken.

3.6 AUSWIRKUNGEN DES UKRAINE-KRIEGES

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine beginnend im Februar 2022 hat zu weltweiten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verwerfungen geführt. Die damit verbundene Energiekrise und die stark ansteigende Inflation werden in einem noch nicht abzuschätzenden Rahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

3.7 ZINSEN/ZINSPROGNOSEN

Die Allbau GmbH als wesentliche Tochtergesellschaft der IME ist überwiegend fremdfinanziert mit dem Effekt nachhaltiger Zinsaufwendungen von aktuell 10 Mio. EUR p.a. Die steuerlichen Vorgaben sehen über die s.g. Zinsschranke eine Begrenzung der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens vor. Bei der aktuellen Entwicklung des Zinsniveaus besteht daher das grundsätzliche Risiko einer deutlich erhöhten Besteuerung der Unternehmensgewinne. Mittelfristig ist dieses Risiko über die Fortschreibung eines EBITDA-Vortrages abgedeckt, der wie ein Verlustvortrag auf die abzugsfähigen Zinsaufwendungen wirkt. Dieser EBITDA-Vortrag wird vorbehaltlich der zu erstellenden Steuererklärung auch in 2022 ansteigen. Das allgemeine Zinssteigerungsrisiko wird in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Hier geht die Gesellschaft durch langfristige Laufzeiten des bestehenden Fremdkapitals zunächst von moderat steigenden Zinsaufwendungen aus, allerdings ist es möglich, dass einzelne Investitionsprojekte sich zu dem aktuellen Zinsniveau nicht mehr rentabel darstellen und somit zunächst nicht umsetzen lassen. Dieses Risiko hat daher kurzfristig nur moderate Ergebnisauswirkungen. Im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase wird hieraus allerdings eine deutliche Ergebnisverschlechterung resultieren und die Investitionstätigkeit der Gesellschaft stark einschränken. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko daher als relevant ein.

3.8 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die neue Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag den Bau von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 Wohnungen im öffentlich geförderten Bereich als Ziel deklariert. Für nachhaltiges, klimaneutrales und innovatives Bauen sollen attraktive Förderprogramme über die KfW zur Verfügung gestellt werden. Die Konditionen dieser Förderprogramme sollen ab 2023 neu entwickelt werden und die Immobilie im Lebenszyklus betrachten.

Des Weiteren sollen die finanziellen Unterstützungen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau erhöht werden. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf der Schaffung von öffentlich gefördertem Neubau, um auch sozial schwächeren Einkommenschichten attraktiven und nachhaltigem Wohnraum anbieten zu können. Die Landesförderung für geförderten Wohnraum hat sich für 2022 hinsichtlich der Darlehenssummen und der Tilgungsnachlässe deutlich verbessert, wodurch dieses Segment gegenüber freifinanzierten Objekten deutlich an Attraktivität gewinnt.

3.9 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 Bilanzrelationen 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. Aktuell begegnen die Gesellschafter der Allbau GmbH diesem Konflikt, in dem parallel zur Ausschüttung von Teilen des Jahresüberschusses auch Kapitaleinlagen in die Gesellschaft erfolgen.

Die Knappheit an Grundstücken sowohl für Wohn- aber auch Gewerbeentwicklungen in Essen stellt die in der Mittelfristplanung eingestellten Investitionsvolumen ins Risiko, wenn die Gesellschaft nicht fristgerecht Grundstücke akquirieren oder für diese Zwecke entwickeln kann.

Ingenieurleistungen sind nach wie vor knapp. Dem Fachkräftemangel kann mit gezielten Programmen erst mit deutlichem Zeitversatz zu den Marktanforderungen begegnet werden. Der Bauboom in Deutschland könnte durch den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus zwar gebremst werden, die nachhaltig hohen Preise für Material und die steigende Inflation führen allerdings zu einer weiteren Verteuerung von Bauleistungen. Der Widerspruch aus steigenden Baupreisen bei gebremsten Mieten birgt für die Gesellschaft ein grundsätzliches Risiko der nachhaltigen Refinanzierung des Ressourceneinsatzes aus Umsatzerlösen aus Vermietung.

Die Gesellschaft stuft diese Risiken als geringfügig ein.

3.10 FINANZINSTRUMENTE

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

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

Im Zuge der früheren Ankaufsfinanzierung von Immobilien, zur Finanzierung unserer Neubauinvestitionen sowie zur Sicherung des damalig günstigen Zinsniveaus für anstehende Prolongationen in den Jahren 2016 bis 2018, wurden zudem SWAP-Geschäfte mit der National-Bank AG sowie der HypoVereinsbank vereinbart. Des Weiteren hat die Gesellschaft das günstige Zinsniveau genutzt, um Teile der in 2020 anstehenden Prolongationen über Forward Darlehen abzusichern.

Weitere derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend im Rahmen des Risikomanagementsystems überwacht. Monatlich wird eine rollierende Liquiditätsplanung vorgenommen. Das Zinsänderungsrisiko wird im Rahmen der jährlichen Unternehmensplanung risikoorientiert analysiert. Das allgemeine Zinssteigerungsrisiko wird in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Hier geht die Gesellschaft durch langfristige Laufzeiten des bestehenden Fremdkapitals zunächst von moderat steigenden Zinsaufwendungen aus, allerdings ist es möglich, dass einzelne Investitionsprojekte sich zu dem aktuellen Zinsniveau nicht mehr rentabel darstellen und somit zunächst nicht umsetzen lassen. Dieses Risiko hat daher kurzfristig nur moderate Ergebnisauswirkungen. Im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase wird hieraus allerdings eine deutliche Ergebnisverschlechterung resultieren und die Investitionstätigkeit der Gesellschaft stark einschränken. Die Gesellschaft stuft dieses Risiko im Falle einer anhaltenden Hochzinsphase als durchaus relevant ein.

4. KONZERNINTERNER LEISTUNGSAUSTAUSCH

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

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

Die erbrachten Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsgeschäften (Zinsen für Gesellschafterdarlehen: 145 TEUR).

Leistungsaustausch aus Geschäftsbeziehungen der verbundenen Unternehmen (in EUR)

Gesellschaft/aus Geschäftsbeziehungen mit	IME	Allbau	AMG
Immobilien Management Essen GmbH	–	4.984.087,00	3.589.249,00
Allbau GmbH	0,00	–	164.195,63
Allbau Managementgesellschaft mbH	671.794,92	16.897.855,13	–
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG	0,00	0,00	0,00
Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH	30.807,56	0,00	511.605,94
ImmobilienService Essen GmbH	68.964,84	3.924.886,84	46.219,27
Immobilienentwicklung Stadt Essen GmbH	0,00	0,00	0,00
Summe bezogene Leistungen	771.567,32	23.356.805,45	4.311.269,84
Summe bezogene, aktivierte Leistungen	0,00	2.450.023,52	0,00
Summe bezogene Leistungen gesamt	771.567,32	25.806.828,97	4.311.269,84



Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung gegenüber der AMG (11.655 TEUR) und der IME (4.984 TEUR), Gebäudereinigungskosten (1.823 TEUR), Hauswartkosten (1.219 TEUR), Signallieferungen (2.508 TEUR) und Betriebsführungsentgelte für Heizungsanlagen (221 TEUR).

Bei den bezogenen, aktivierten Leistungen (2.450 TEUR) handelt es sich um Ingenieurleistungen für Neubauprojekte, Großmodernisierungsmaßnahmen und Baurägerobjekte.

	ABG	GVE	ISE	IEE	Summe Erträge
	0,00	1.544.690,00	0,00	8.500,00	10.126.526,00
	0,00	0,00	15.765,35	0,00	179.960,98
	484.361,71	151.833,00	164.805,44	25.115,55	18.395.765,75
	–	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	–	0,00	0,00	542.413,50
	35.528,63	0,00	–	0,00	4.075.599,58
	0,00	0,00	0,00	–	0,00
	235.914,07	1.696.523,00	180.570,79	33.615,55	30.586.266,02
	283.976,27	0,00	0,00	0,00	2.733.999,79
	519.890,34	1.696.523,00	180.570,79	33.615,55	33.320.265,81



Die Gesellschaft stand in 2022 zu den verbundenen Unternehmen der Stadt Essen in folgenden Geschäftsbeziehungen:

Leistungsaustausch mit verbundenen Unternehmen der Stadt Essen (in EUR)

aus Geschäftsbeziehungen mit		Empfangene Leistungen und Steuern	Erbrachte Leistungen	bezogene, aktivierte Leistungen
EBE	Entsorgungsbetriebe Essen GmbH	1.166,78	0,00	0,00
EVV	Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH	23.174,64	0,00	0,00
GSE	Gesellschaft für Soziale Dienstleistungen Essen mbH	5.138,76	3.568,00	0,00
RGE	RGE Servicegesellschaft Essen mbH	3.646,78	0,00	474,38
SBE	Sport- und Bäderbetriebe Essen	245,50	0,00	819.678,00
Stadt Essen	Stadt Essen	16.342.720,42	35.553,88	4.749.070,63
SWE	Stadtwerke Essen AG	7.553.933,82	0,00	15.223,89
Summe		23.930.026,70	39.121,88	5.584.446,90

Die Erträge resultieren aus Zinserträgen im Rahmen der Cashpoolvereinbarung (35 TEUR).

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Grundbesitzabgaben (16.008 TEUR, davon Grundsteuern: 3.423 TEUR), Versorgungsleistungen (7.554 TEUR) und Kosten der Geldbeschaffung (157 TEUR).

5. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN⁹

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 UNTERNEHMENSFÜHRUNG¹⁰

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

Essen, den 31. März 2022
Allbau GmbH

Dirk Miklikowski
Der Geschäftsführer

⁹ ungeprüft
¹⁰ ungeprüft



7. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den zum Jahresabschluss und dem Lagebericht der Allbau GmbH, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 in den diesem Bericht als Anlage I (Jahresabschluss) und Anlage II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 24. Mai 2023 in Essen unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Allbau GmbH, Essen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 weiteren 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 Vertreter 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 VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den 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 bedeutsamer 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 7. dieses Prüfungsberichts wiedergegeben.

Essen, 26. Mai 2023

**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:
 - 84,99% Immobilien Management Essen GmbH (IME)
 - 15,01 % Sparkasse Essen
- ▷ Immobilienbewirtschaftung:
 - 2.790 Häuser
 - 17.632 Wohnungen
 - 263 Gewerbeeinheiten
 - 5.583 Garagen/Tiefgaragen- und Einstellplätze
- ▷ Bauträgergeschäft
- ▷ Immobilienhandel

Allbau Managementgesellschaft mbH

100%ige Tochter der Allbau GmbH

- ▷ Stadt- und Quartiersentwicklung, Stadtumbau
- ▷ Projektentwicklung
- ▷ Baubetreuung, Facility Management
- ▷ Geschäftsbesorgung
- ▷ Kabelnetzbetrieb
- ▷ Betreuung und Entwicklung kommunaler Liegenschaften

Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG

- ▷ 99,9% Beteiligung der Allbau Managementgesellschaft mbH
Gegenstand der Altstadt-Baugesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, der Bau von Wohn- und Geschäftshäusern, auf dem Essener Stadtgebiet, wobei städtebauliche Gesichtspunkte und die Interessen der Allgemeinheit besonders berücksichtigt werden sollen.

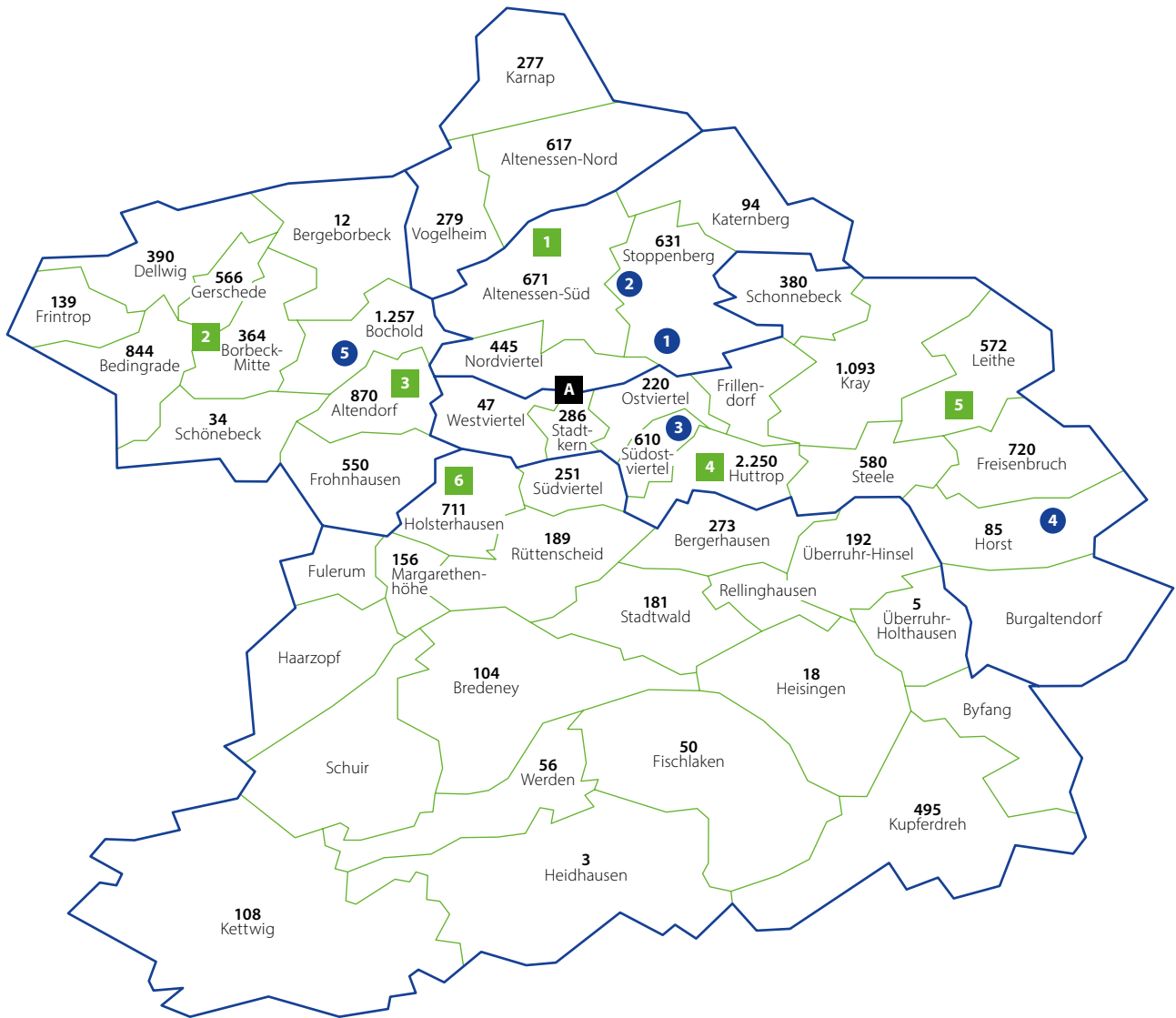
ImmobilienService Essen GmbH

- ▷ 100% Beteiligung der Allbau Managementgesellschaft mbH
Gegenstand der ImmobilienService Essen ist die Erbringung von Facility-Management-Leistungen für Objekte, die sich im Besitz seiner Gesellschafter sowie der Eigengesellschaften der Stadt Essen befinden.

AllbauStiftung

- ▷ Förderung von Kunst und Kultur

Stand: 31.12.2022



- 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 2023

IMPRESSUM

Herausgeber

Allbau GmbH
Kastanienallee 25
45127 Essen

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

Alle Rechte vorbehalten

© Allbau GmbH

Fotos

Matthias Duschner, Mülheim an der Ruhr
Heidi Hagemann, Essen
Henning Hagemann, Essen

Gestaltung

ElephantsCanJump GmbH
www.elephantscanjump.de

Allbau GmbH
Kastanienallee 25
45127 Essen

T. 0201 2207-0

www.allbau.de
info@allbau.de