Allbau
Mein Zuhause in Essen

Herausforderungen zum Thema „Wohnen“ und die Rolle Allbau

Sitzung des Verwaltungsvorstandes der Stadt Essen

Dirk Miklikowski / 09.07.2019

Informationen über die Allbau GmbH

Unternehmensdaten der Allbau Gruppe

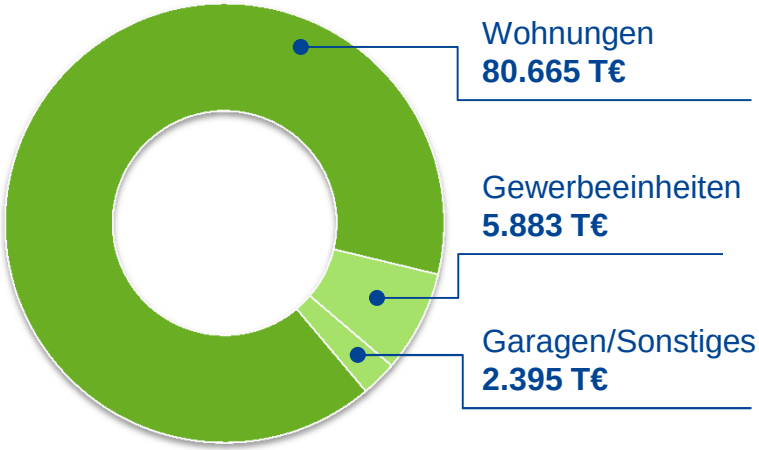
Gründung am **17. April 1919** als gemeinnützige Baugesellschaft

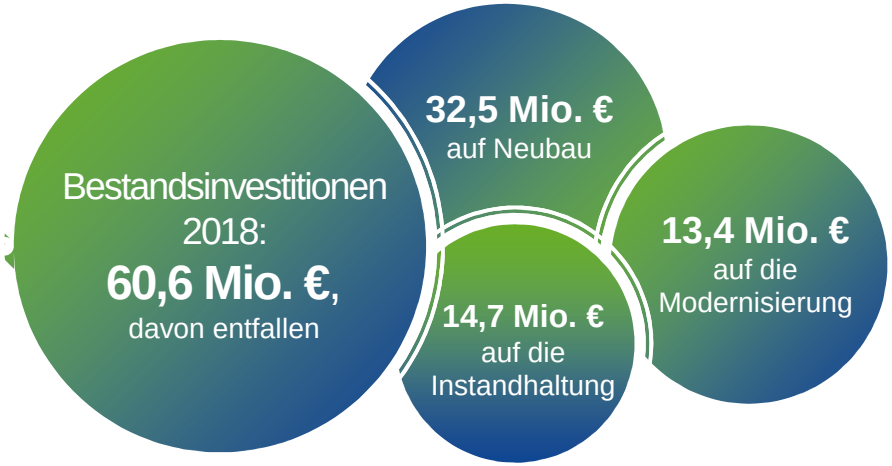
Rund **170** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

17.581 eigene Mietwohnungen und **246** eigene Gewerbeeinheiten

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

Sollmietvolumen Allbau/Gruppe 2018

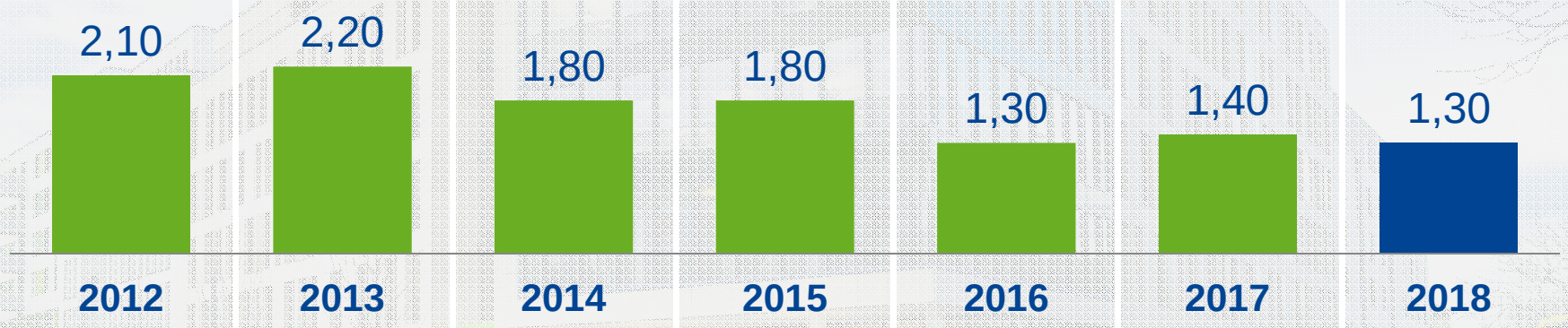




Umsatzerlöse und Entwicklung Leerstandsquote (Allbau GmbH)

Umsatzerlöse (T/€)

Leerstandsquote Wohnen (%)



Gesellschaftsstruktur Allbau-Konzern

Gesellschafter

ESSEN 84,43 %

Sparkasse Essen 15,01 %

Andere 0,56 %

Allbau
Mein Zuhause in Essen

100 %

Allbau
Managementgesellschaft mbH

Beteiligungen

99,90 % Altstadt Baugesellschaft

23 % Universitätsviertel grüne mitte Essen
Leben. Mitten in der Stadt.

51,00 % ISE ImmobilienServiceEssen
Gesagt. Getan.

83,27 % zebra.

0,20 % AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

27,27 % TRIPLE Z

Gesellschaften mit
| Immobilien *| Personal* *| Immobilien und Personal*

Geschäfts- und Leistungsfelder

- **Immobilienbewirtschaftung**
  - Zentrales Handlungsfeld
- **Stadt-, Grundstücks- und Projekt-entwicklungen / Bauträgermaßnahmen**
  - Bsp. „Grüne Mitte“, „Uferviertel“ und „Quartier Kreuzeskirche“
  - Bsp. Schaffung von KITAS, Entwicklung von Standorten
- **Immobilienhandel**
  - An- und Verkauf von Bestandsobjekten
- **Externe Immobiliendienstleistungen**
  - ausschließlich für die Stadt Essen (Kernverwaltung/Beteiligungsgesellschaften)
- **Geschäftsbesorgung für Dritte**
  - Bsp. GWG Gladbeck

Wohnungsmarkt Deutschland

Bezahlbarer Wohnraum – Das soziale Thema unserer Zeit!

In Deutschland fehlen 400.000 Wohnungen

Viel Geld fürs Bauen und kaum Weitblick

Trotz Wohnungsnot: Zahl der Baugenehmigungen sinkt

Der neue Häuserkampf

Baupreise steigen wie seit zehn Jahren nicht

SPD fordert „Mietenstopp“ für angespannte Wohnungsmärkte

12-Punkte-Plan nach jüngster Einigung irritiert die Union

Es fehlen 40 000 neue Wohnungen

Vor allem der Mangel an verfügbarem Bauland in NRW führt zu massiven Engpässen. Jährlich werde die Bugwelle größer, warnen Experten

Zahl der Sozialwohnungen sinkt

Trotz Milliarden-Förderung –

Wer wenig verdient, hat auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Chance

Regierungsberater wollen sozialen Wohnungsbau stoppen

Auch die Mietpreisbremse soll weg / Dabei sind die Mieten heute mancherorts doppelt so hoch wie 2008

Wohnungsbau

Was tun gegen die Mietpreisexplosion?

Hohe Wohnkosten sind zum Politikum geworden. Die deutsche Politik wirkt hilflos. Was funktioniert – und was nicht.

Eigentümer nennen SPD-Mietendeckel „totalitär“

Justizministerin Barley legt sich mit Wohn-Gutachtern an

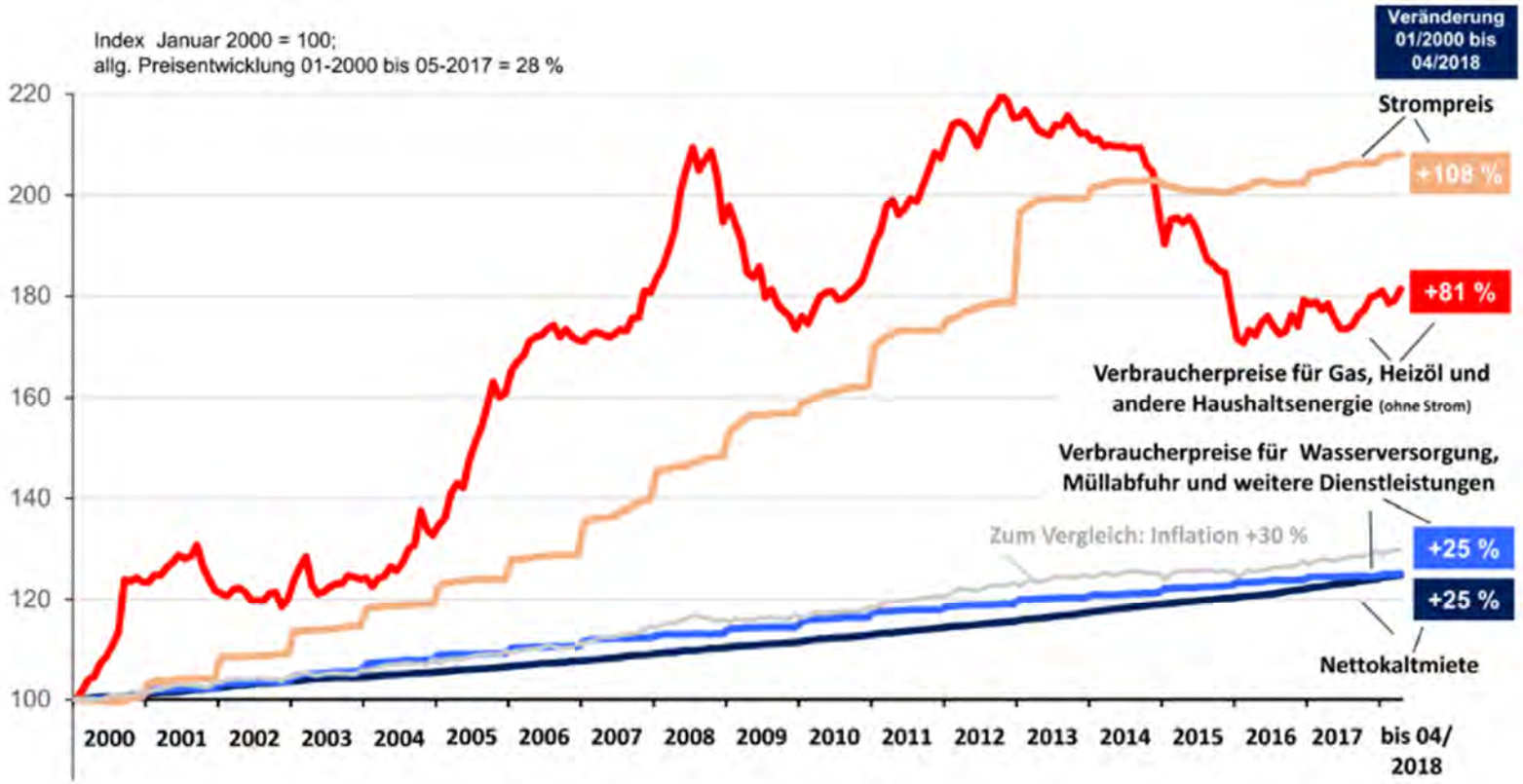
Weniger sozialer Wohnungsbau wäre „unverantwortlich“

Baukindergeld ist offiziell ineffizient

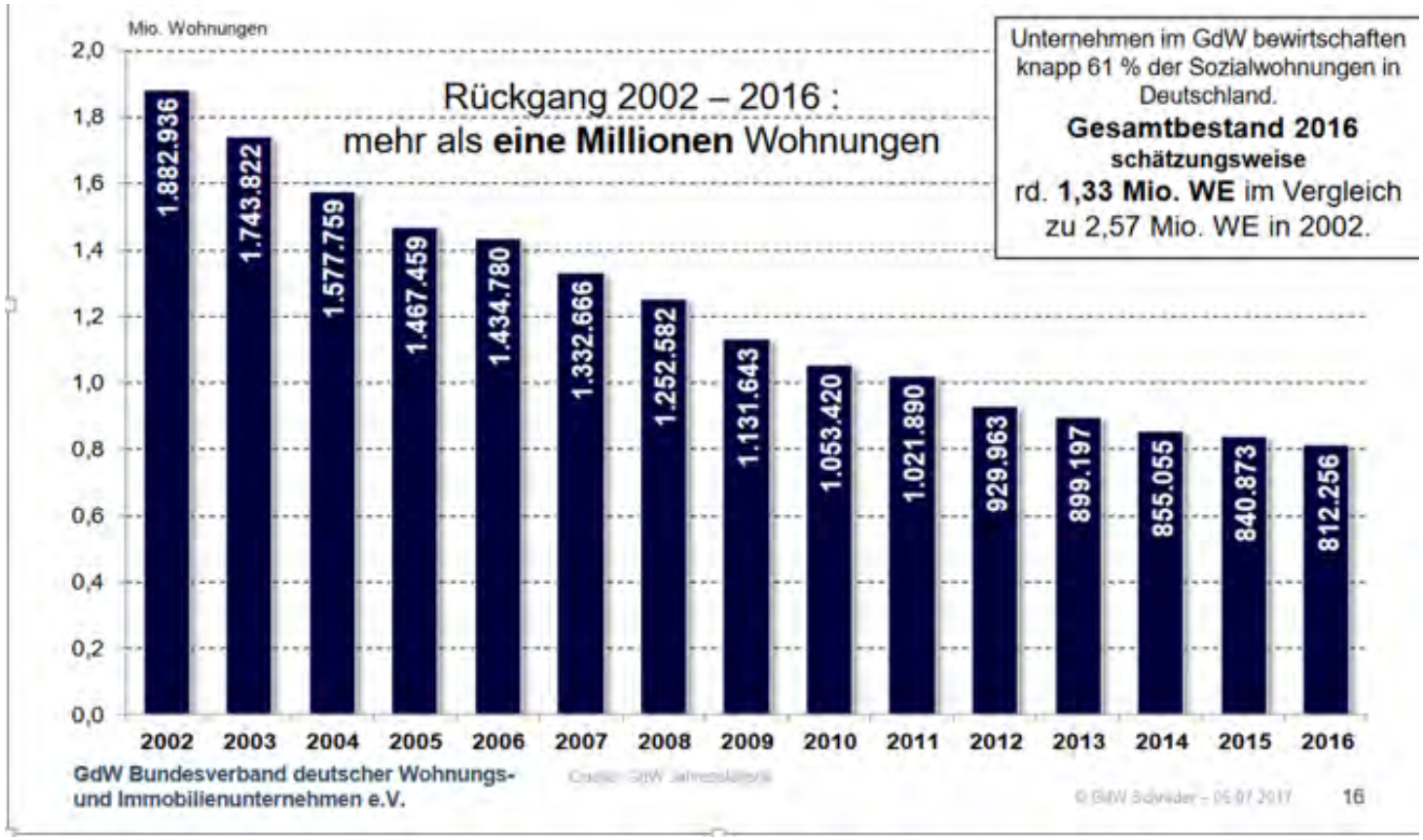
Bauboom

Deutschland, wo sind deine Handwerker?

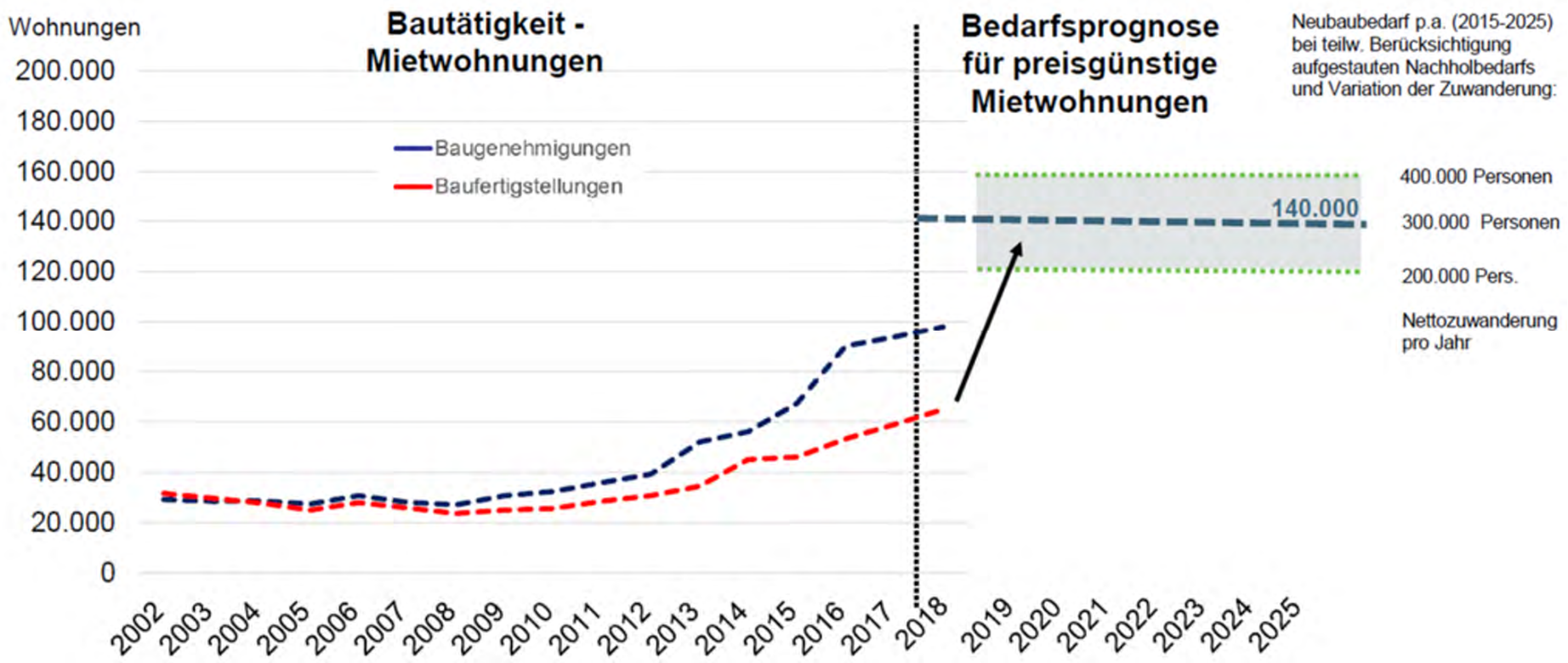
Mietpreis- / Allgemeine Kostenentwicklung in Deutschland 2000 - 2018



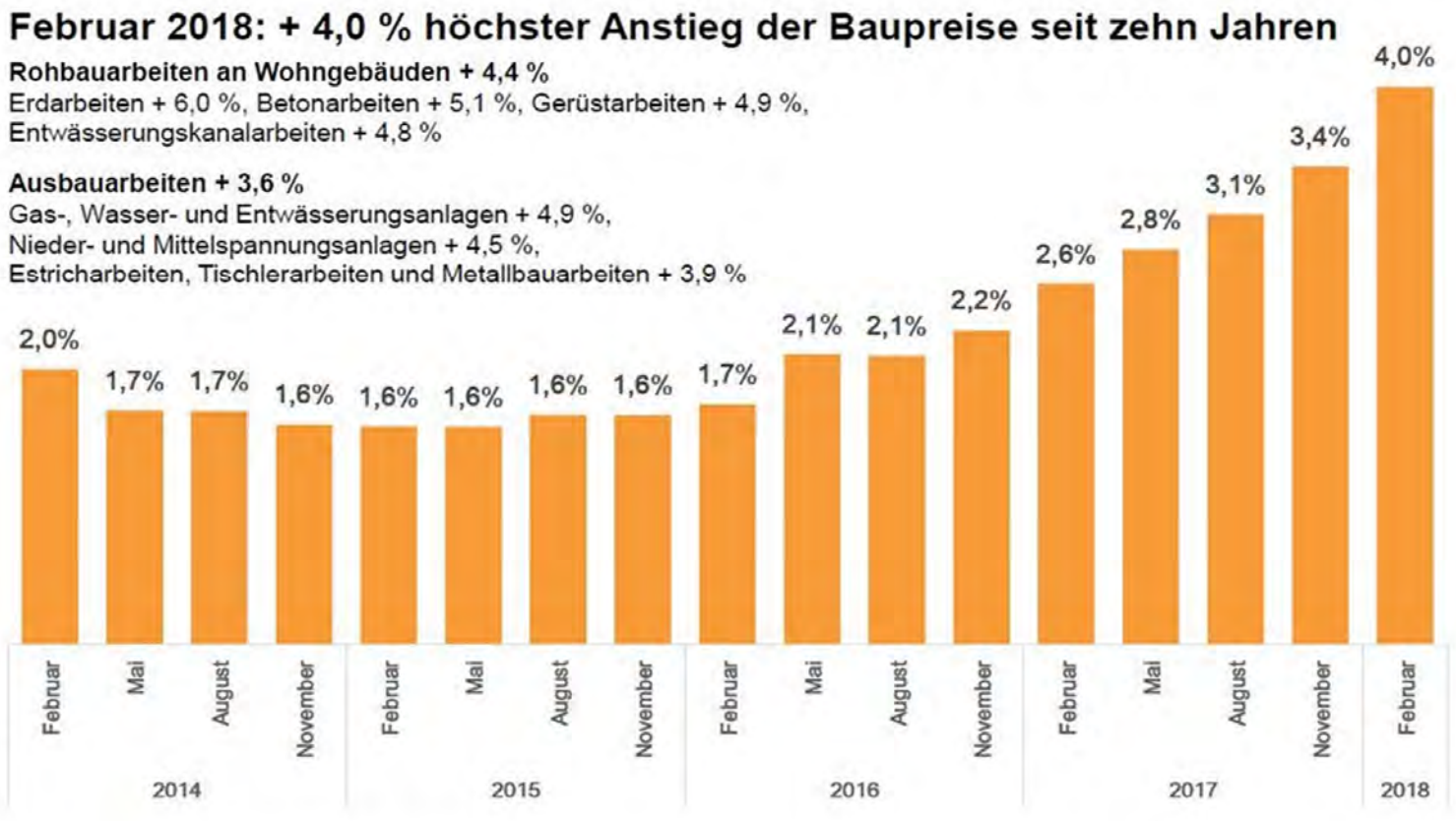
Entwicklung Mietwohnungsbestand mit Mietpreis-/Belegungsbindung



Bautätigkeit vs. preisgünstiger Wohnungsbedarf bis 2025 in Deutschland

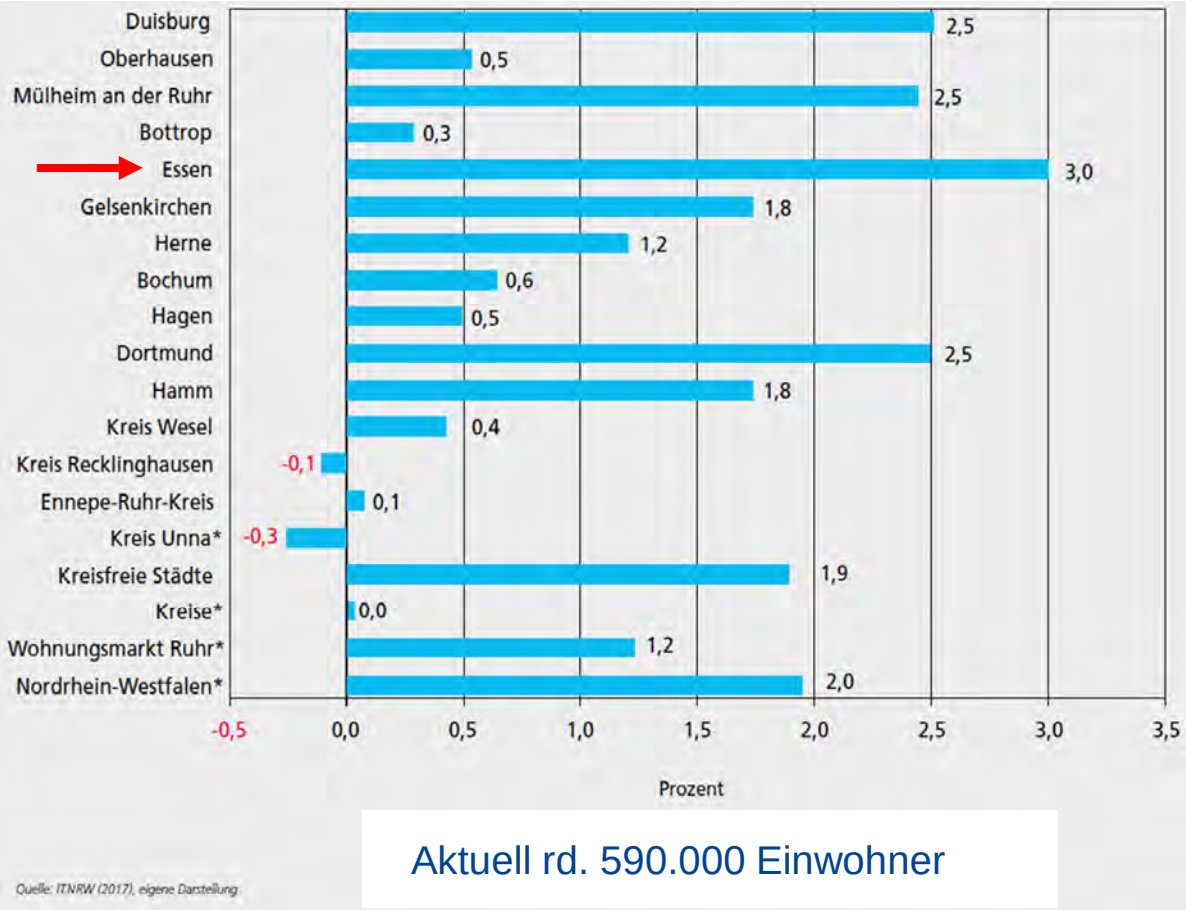


Entwicklung der Baukosten in Deutschland 2014 - 2018



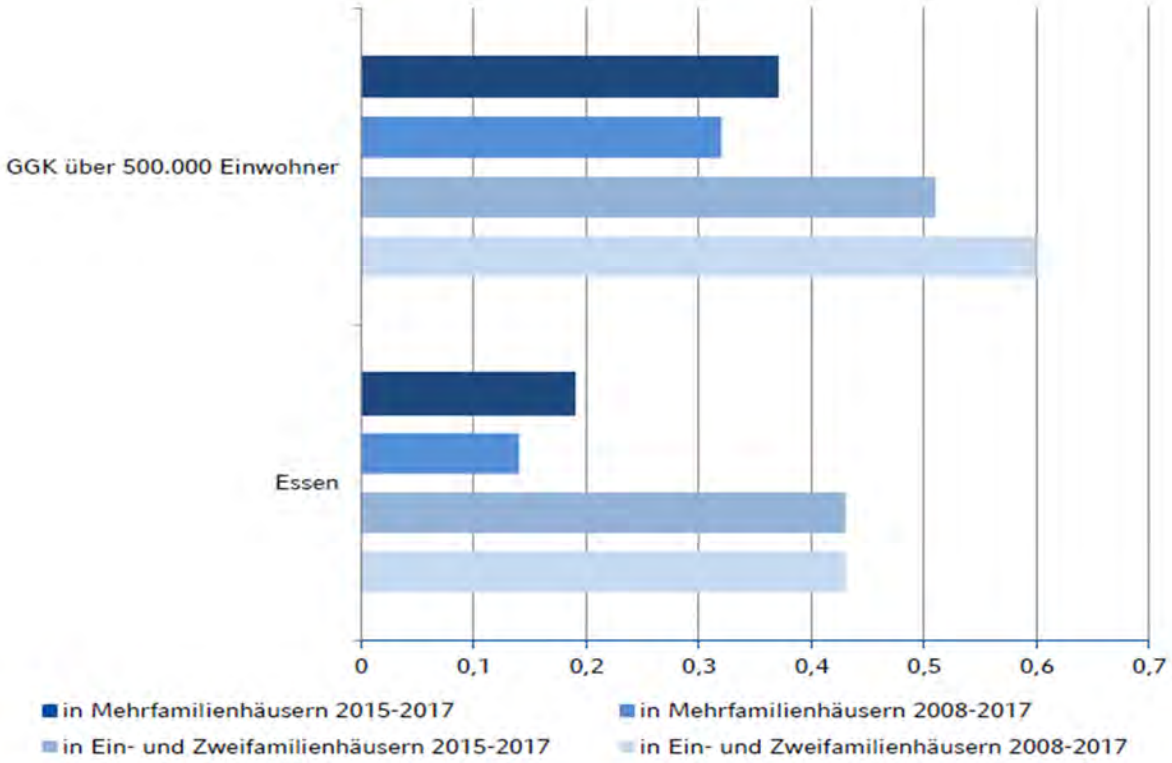
Wohnungsmarkt Essen

Essen: Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2016 in %



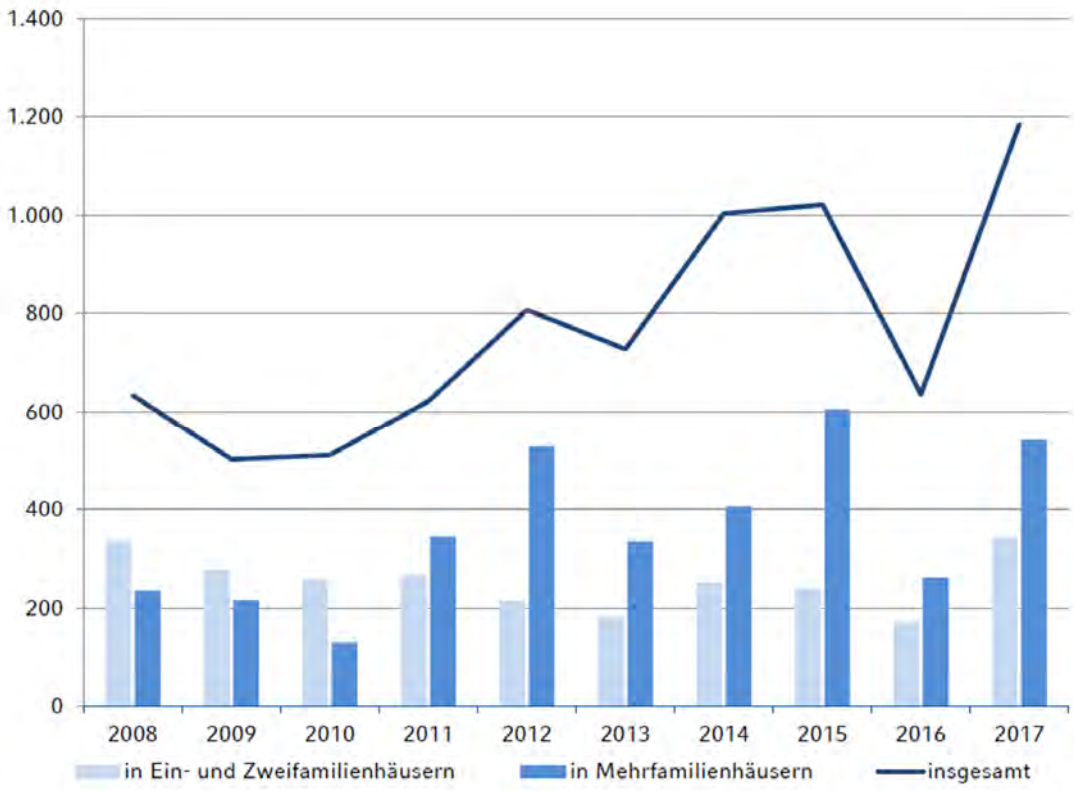
Aktuell rd. 590.000 Einwohner

Essen: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (% pro Jahr)



Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Essen: Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart (Wohnungen)



Daten: IT.NRW

Wohnungspolitische Herausforderungen auf einem Blick!

- **Mangel an bezahlbarem Wohnraum (Essen: bis 2030 fehlen rd. 9.000 Wohnungen)**
- **Rückgang preis- und belegungsgebundener Wohnraum**
- **Bevölkerungswachstum (insb. durch Zuwanderung) bei gleichzeitig zu geringer Neubauquote**
- **Starker Mietanstieg in Ballungszentren (Mietpreisbremse ist gescheitert!)**
- **Grundstücksknappheit**
- **Baukostenentwicklung/-steigerung**
- **Erhöhte Anforderungen an Bau- und Modernisierungsvorhaben (insb. energetisch)**
- **Demographische Entwicklung**

Mögliche Lösungsansätze – Aktuelle Meinungs-/Diskussionslage

- **Baulandaktivierung durch öffentliche Hand**
- **Attraktive Förderprogramme/-konditionen**
- **Erhöhung der KdU-Sätze**
- **Beschleunigte Verfahren – Flächenentwicklung Bauen**
- **Vereinfachung u. Vereinheitlichung des Bauord-nungsrechtes – NRW auf einem guten Weg!**
- **Alternative Konzepte: z.B. Umnutzung, Aufstockung, Erweiterung → erleichterte Nachverdichtung**
- **Schaffung von bedarfsgerechten Stellplatzregelungen**
- **Außenentwicklung einhergehend mit Mobilitätskonzepten**
- **Modulares Bauen**
- **Maßvolle energetische Standards**
- **Keine „Vermögenssteuer“ durch Streichung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer**
- **Alternative Wohnformen / Wohngemeinschaften**

Handlungsansatz 1
-
Stärkung der öffentlichen Förderung

Was bedeutet öffentliche Förderung? → Neubau

Zinsgünstiges Darlehen

- 1.950 €/m² Darlehen
- 0,0 % Zins in den ersten 10 Jahren
- 25 % Tilgungsnachlass

Preisgünstiger Wohnraum

- Maximal 6,20 €/m²
- Wohnberechtigungs-schein erforderlich
- 20-25 Jahre Belegungsbindung

Was bedeutet öffentliche Förderung? → mittelbare Belegung

Zinsgünstiges Darlehen

- 60% des Darlehens
- 0,0 % Zins in den ersten 10 Jahren
- 25 % Tilgungsnachlass

Freifinanzierter Neubau

Übertragung der Belegungs- und Mietbindung auf andere Bestände

Was bedeutet öffentliche Förderung? → Modernisierungsförderung (RL Mod)

Welche Maßnahmen werden gefördert?

- Energetische Modernisierung
- Abbau von Barrieren
- Verbesserung der Sicherheit
- Digitalisierung
- Verbesserung des Wohnumfeldes

- max. 49% Instandhaltungsanteil

Was bedeutet öffentliche Förderung? → Modernisierungsförderung (RL Mod)

- 100 %- Förderung der Kosten
- 0,0% Zins in den ersten zehn Jahren
- 20% Tilgungsnachlass

- 6,20 €/m² + einfache Energieeinsparung (max. 0,80 €/m²)
- Wohnberechtigungsschein erforderlich

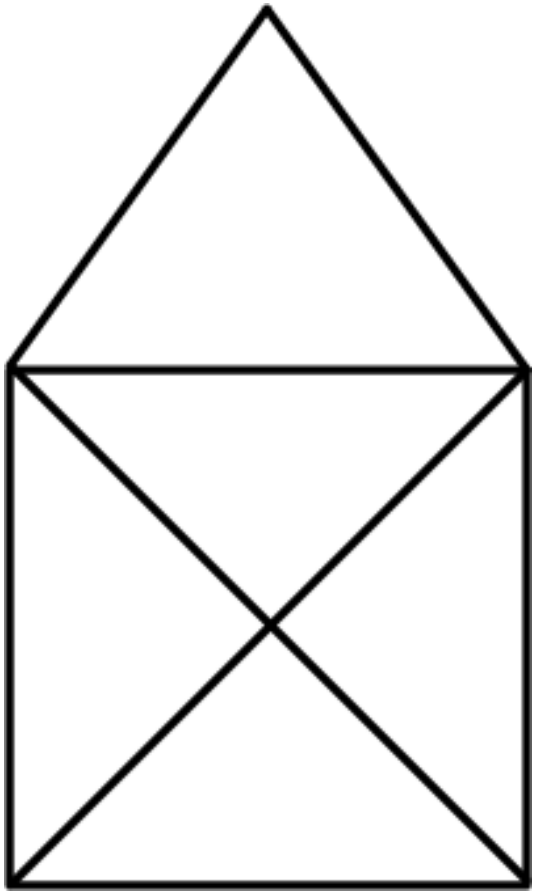
Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau

Maßnahmenpakete

- Energetische Maßnahmen
- Digitalisierung durch Smart Home
- Investitionen in das Wohnumfeld
  - → Erstellung von Quartiersplätzen und Stärkung der Nachbarschaft

- Schaffung von Barrierefreiheit

- Investitionen Neubau: rd. 2.800 €/m²
- Investitionen Modernisierung: rd. 900- 1.000 €



Öffentlich gefördertes Wohnen rückt bei Allbau wieder in den Fokus!

- Aktuelle Leerstandsquote: rd. 1,3 % (= Vollvermietung)
- Rd. 2.000 Allbau Wohnungen befinden sich im so genannten „Niedrigpreissegment“ (Grundmieten <= 5 €)
- Der öffentlich geförderte Anteil bei den Allbau-Wohnungen steigt von aktuell rd. 22 % in den nächsten Jahren bis auf rd. 29 % im Jahre 2028 sukzessive an.
- Seit 2016 wurden 98 öffentlich geförderte Einheiten fertiggestellt (76 befinden sich aktuell im Bau) und 848 Einheiten wurden durch Modernisierungsprogramme öffentlich gefördert.

Jahr	Ö.g. (WE)	Ö.g. (%)	Inkl. NPS* (WE)	Inkl. NPS* (%)
2018	**3.784**	**21,60**	**5.055**	**28,80**
2020	4.460	25,40	5.459	31,10
2022	4.459	25,40	5.458	31,10
2025	5.418	30,90	6.417	36,60
2028	5.016	28,60	6.015	34,30

* Niedrigpreissegment

Öffentlich gefördertes Wohnen rückt bei Allbau wieder in den Fokus!

- Landesvolumen derzeit rd. 1,1 Mrd. €
- Die Bewilligungsbehörde der Stadt Essen hat im Jahr 2018 für die Modernisierung von Mietwohnungen nach den Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod) insgesamt rd. 42,30 Mio. € bewilligt.

➢ **Hiervon entfielen rd. 41,00 Mio. € auf die Allbau GmbH für die Modernisierung von 743 Wohneinheiten!**

- Für den Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen wurden im Jahre 2018 in Essen rd. 26,10 Mio. € bewilligt (Allbau: rd. 3,70 Mio. € = 42 Wohnungen)

Ausblick öffentlich geförderte Neubau-Projekte beim Allbau

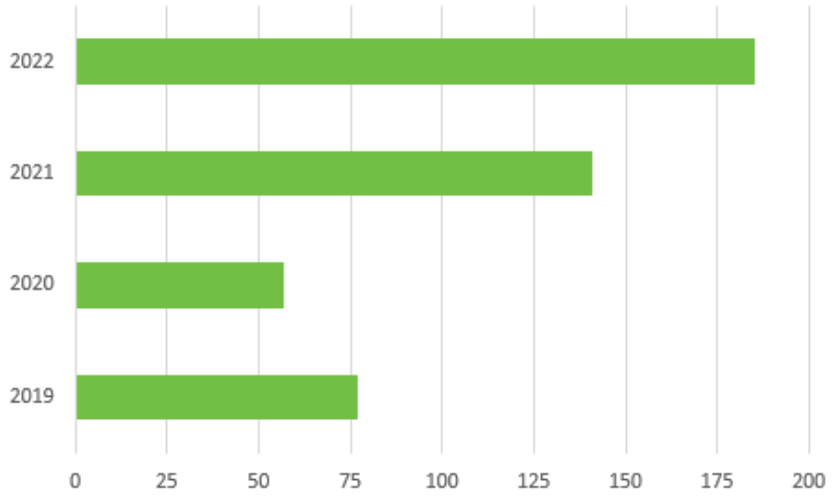
#	Projekt	Stadtteil	Einheiten	Fläche m²	Fertigstellung	Phase
1	Cranachhöfe	Holsterhausen	42	2.500	2019	Ausführung
2	Grundstr.	Katernberg	19	1.600	2019	Ausführung
3	Stakenholt MFH (tlw.)	Vogelheim	16	1.050	2019	Ausführung
4	Wildstr.	Vogelheim	57	4.500	2020	Ausführung
5	Flandernstr.	Bochold	14	1.000	2021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

* dafür benötigtes Eigenkapital = mindestens 21 Mio. € = rd. 5,3 Mio. € p.a.

Ausblick öffentlich geförderte Neubau-Projekte

Geplante Fertigstellungen 2019 - 2022

- Öffentlich geförderte Wohneinheiten
- Summe insgesamt = 460 WE
- Durchschnittlich p. a. = 115 WE
- Fördervolumen insgesamt ca. 63 Mio. €*
  (davon rd. 15,7 Mio. € Tilgungsnachlass)



* Annahme: Inanspruchnahme der aktuell gültigen Grundpauschale von 1.950 € je m²
für Projekte ohne Förderzusage

Ausblick Kita Neubau-Projekte

#	Projekt	Stadtteil	Plätze	NFL m²	Invest Mio. € (ca.)	Fertigstellung	Phase
1	Einigkeitstr.	Bredeney	50	555	1,8	2019	Übergabe
2	Cranachhöfe	Holsterhausen	95	900	2,7	2019	Übergabe
3	Am Schroerkotten	Stoppenberg	75	740	2,1	2020	Ausführung
4	Gerhard-Stötzel-Str.	Südostviertel	75	715	2,0	2021	Planung
5	Ringstr.	Kettwig	60	520	1,7	2021/2022	Planung
6	Wohnpark Kapitelwiese	Stoppenberg	80	715	2,5	2022	Entwicklung
7	Markscheide Schule	Altendorf	80	715	2,1	2022/2023	Entwicklung
8	Dilldorfer Höhe	Kupferdreh	60	530	1,6	2022/2023	Entwicklung
	Summe		**575**	**5.390**	**16,5**		

Wer erhält einen Wohnberechtigungsschein?

Öffentliche Förderung

=

Versorgung einkommensschwacher Haushalte ?

Einkommensgrenzen ab 01.01.2019

Personen	Mögliches Brutto-Einkommen p.a.	mtl.
	30.318 €	2.527 €
		32 €
		20 €
	45.500 €	3.792 €
	54.682 €	4.557 €

Keine Versorgung von Transfermittelempfängern!!

Einkommensgrenzen ab 01.01.2019

Beispiel I

- Ehemann, 25 Jahre, Angestellter
- Ehefrau, 23 Jahre, Angestellte
- Verheiratet seit 2 Jahren

Personen	Grenze 100 %	mtl.	Erläuterung
	23.310 €	1.943 €	Grundbetrag
	4.000 €	333 €	Zuschlag junge Ehe (< 5 J.), Alter < 40 J.
	1.000 €	84 €	Zuschlag Werbungskosten (Pauschale)
	28.310 €	2.360 €	Gesamt (Grundbetrag + Zuschläge)
			: 0,66 (0,34 = 0,12 Steuer + 0,10 KV + 0,12 RV)
➡	**42.894 €**	**3.575 €**	**zulässiges Brutto-Einkommen für WBS**

Einkommensgrenzen ab 01.01.2019

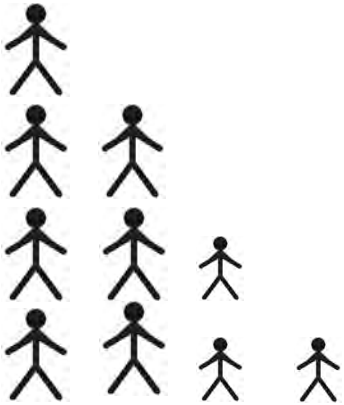
Beispiel II

- Ehepaar mit zwei Kindern, beide berufstätig
- Ehemann 26 Jahre, Angestellter
- Ehefrau 24 Jahre, Angestellte
- Verheiratet seit 3 Jahren

Personen	Grenze 100 %	mtl.	Erläuterung
	35.430 €	2.953 €	Grundbetrag
	4.000 €	333 €	Zuschlag junge Ehe (< 5 J.), Alter < 40 J.
	1.000 €	84 €	Zuschlag Werbungskosten (Pauschale)
	40.430 €	3.370 €	Gesamt (Grundbetrag + Zuschläge)
			: 0,66 (0,34 = 0,12 Steuer + 0,10 KV + 0,12 RV)
➡	**61.258 €**	**5.105 €**	**zulässiges Brutto-Einkommen für WBS**

Handlungsansatz 2
-
Erhöhung der KdU-Sätze

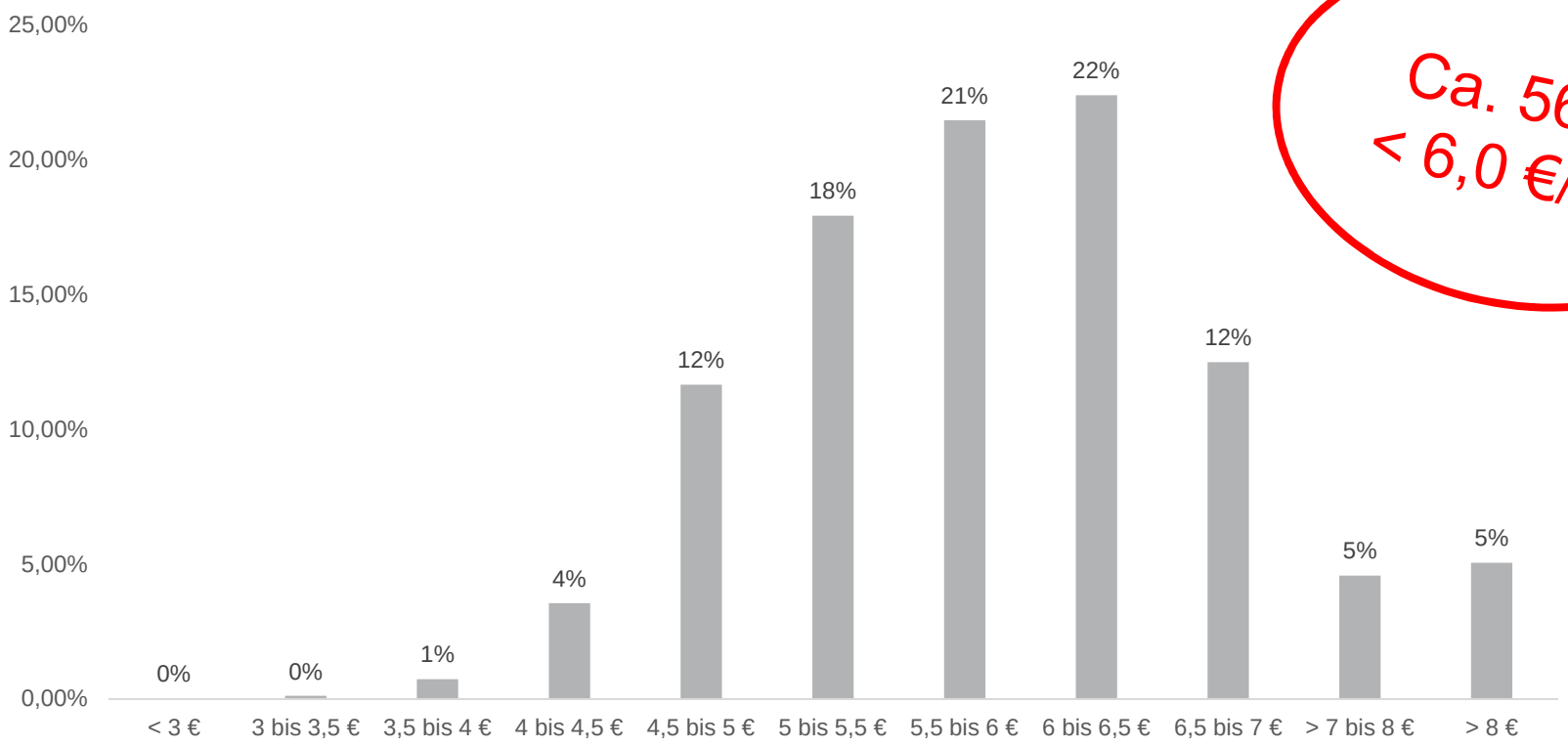
Angemessene Unterkunftskosten

Maximale Bruttokaltmiete Personen Haushalt	ab dem 01.01.2019	m²-Wfl. bis ca.	Netto-Kalt-Miete je m² *
	360,00 €	50	5,20 €
	458,25 €	65	5,05 €
	564,00 €	80	5,05 €
	679,25 €	95	5,15 €

* ohne Betriebskosten Ø 2 € je m²

Cluster des Allbau-Bestandes nach Mieten (in %)

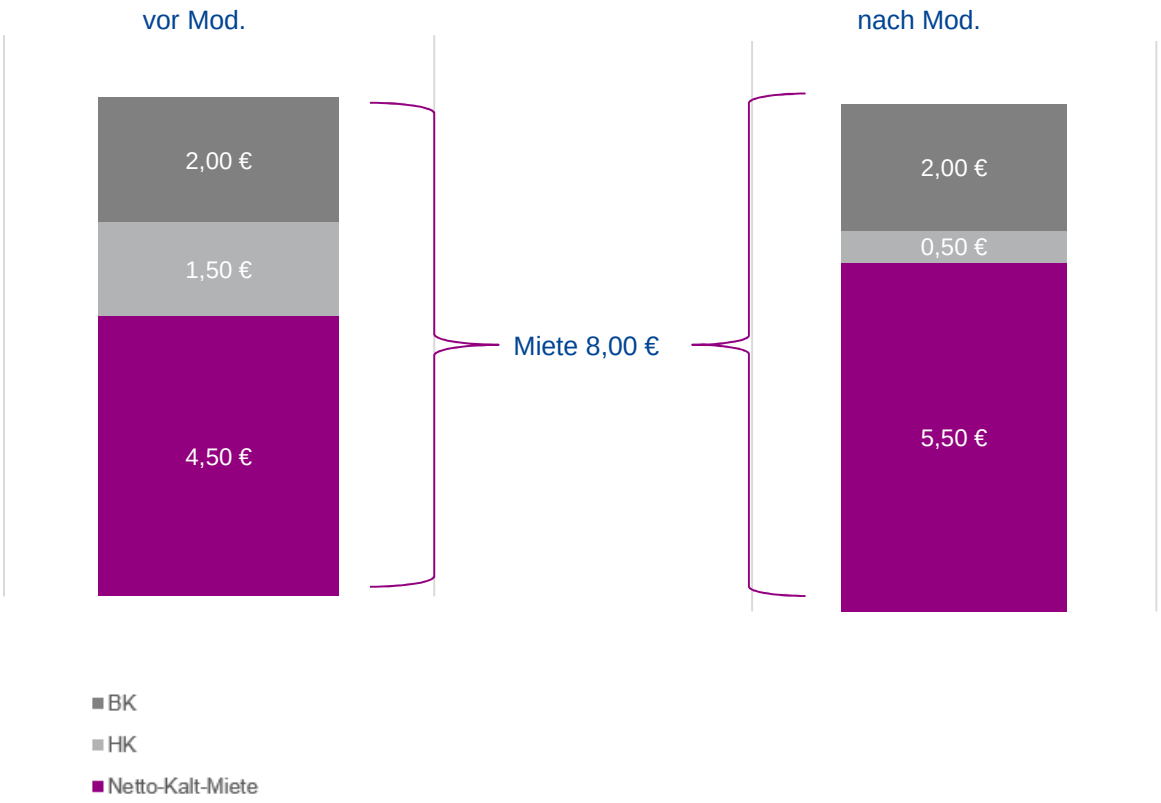
Stand: 01.01.2019



Ca. 56%
< 6,0 €/m²

→ Segment 6,00 € - 7,50 €/m² überwiegend in Folge von Modernisierung

Lösungsansatz Warmmietenneutralität bei Modernisierung



Bei der Warmmieten-neutralität wird eine energetische Sanierung durchgeführt, wodurch die Netto-Kalt-Miete nach § 559 BGB steigt, jedoch durch die Sanierung die Kosten für die Wärmelieferung sinken, so dass die Sanierung für den Mieter kostenneutral ist.

Handlungsansatz 3

-

Instrumentalisierung Allbau

Mögliche Ansätze für Essen

- Stärkung des Allbaus durch Erhöhung des Eigenkapitals verbunden mit nachhaltigen Bauverpflichtungen
- Quotierung für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Regulative Vorgaben der Kommune zur Mietenpolitik des Allbaus unter Würdigung der wirtschaftlichen Folgen
- Beschleunigung der Abwicklungsprozesse bei kommunalen Grundstücksverkäufen

Strategie-diskussion

Wie soll der Allbau strategisch ausgerichtet werden?

Jahresergebnisse und Dividende 2003 - 2018 **03.07.2019**

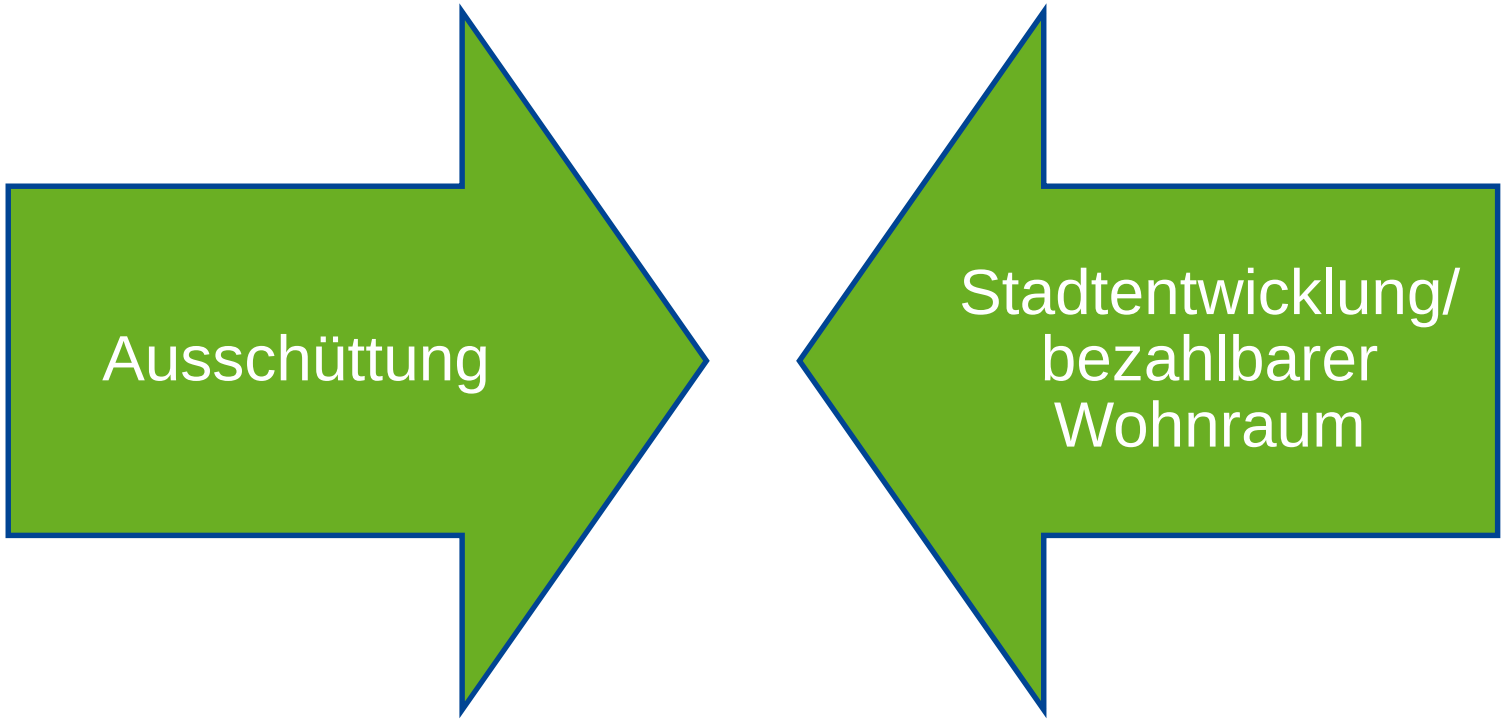
	T€	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1									
2									
3	Jahresüberschuss	11.968	12.219	16.832	13.418	16.698	21.503	23.149	23.435
4	Dividende (Auszahlung im Folgejahr)	6.210	10.580	13.500	11.520	16.650	19.000	20.500	20.250
5	Eigenkapitalsteigerung	5.758	1.639	3.332	1.898	48	2.503	2.649	3.185
6	Ausschüttungsquote	52%	87%	80%	86%	100%	88%	89%	86%
7									
8	**T€**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
9									
10	Jahresüberschuss	24.948	21.399	21.506	20.096	17.060	36.752	28.239	30.981
11	Dividende (Auszahlung im Folgejahr)	18.990	18.450	18.000	18.720	16.000	15.400	5.472	50.535
12	Eigenkapitalsteigerung	5.958	2.949	3.506	1.376	1.060	21.352	22.767	-19.554
13	Ausschüttungsquote	76%	86%	84%	93%	94%	42%	19%	163%
14									

	T€	Summe 2003 - 2018
15		
16		
17	Summe Jahresüberschüsse	340.203
18	Summe Dividenden	279.777
19	Eigenkapitalsteigerung	60.426
20	Ausschüttungsquote	**82%**

Hinweis:
In 2007 wurden das Jahresergebnis und die Dividende um die gezahlte Abgeltungssteuer auf den EK-02-Bestand in Höhe von Mio. € 13,5 adjustiert.

Auf Basis des heutigen Preisniveaus hätten mit dem Eigenkapital rund 6.300 Wohneinheiten gebaut werden können.

Wie soll der Allbau strategisch ausgerichtet werden?



Allbau
Mein Zuhause in Essen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Allbau GmbH | Kastanienallee 25 | 45127 Essen
T. 0201.22 0 70 | F. 0201.22 07-335 | **www.allbau.de**