

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
verehrte Damen und Herren des Stadtrates,

ich darf Ihnen heute über den Verlauf des vergangenen Geschäftsjahrs 2022 der Stadtbau Amberg GmbH berichten.

Das Jahr 2022 war das dritte Jahr in Folge, das durch die Corona-Pandemie überschattet war. Inzwischen gehören Online-Sitzungen etc. zum Standard.

Bild

Bild

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatten wir in Deutschland die höchste Inflationsrate seit 1970. Der Ukraine-Krieg und das Ausbleiben russischer Gaslieferungen führten zu einer Angebotsverknappung und zu enormen Preissteigerungen auf dem Energiesektor. Strom- und Gassparen war und ist angesagt. Die Energiekosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden im neuen Jahr 2023 für viele unserer nicht auf Rosen gebetteten Mieterschaft – und damit auch für uns – ein großes Problem darstellen. Die Strom- und Gaspreisbremsen vermögen dies nur unwesentlich zu begrenzen.

Bild

Auf dem Bausektor lagen die Preissteigerungen im Durchschnitt bei 20 % und das bei einer Vervierfachung der Bauzinsen. Darüber hinaus bestanden weiterhin Material-, Liefer- und Handwerkerengpässe sowie der allgemeine Fachkräftemangel. Damit werden für die Unternehmer solide Kalkulationen und Preisfindungen zum Risikoproblem und für viele Erwerber die Schwelle zu den eigenen vier Wänden unerreichbar.

Verlässliche beständige Rahmenbedingungen für langfristige Investitionen in den Wohnungsbau lässt die Politik vermissen. Der Neubau wird zunehmend einbrechen. Mittelfristig wird das Ordnungsrecht auf Kosten persönlicher Freiheit zunehmen.

Die Relation zwischen Baukosten und erzielbaren Preisen bzw. Mieten verbietet oftmals einen Neubau, obwohl die Bundesrepublik aufgrund der anhaltenden Flüchtlingsströme Wohnraum bräuchte!

Die Ziele der Bundesbauministerin und die Realität klaffen extrem auseinander. Die Schuld daran ist nicht bei der Wohnungswirtschaft zu suchen, sondern liegt vielmehr in unzureichend bis falsch gesetzten politischen Steuermechanismen.

Doch nun zu den einzelnen Geschäftsfeldern des vergangenen Jahres:

Mietwohnanlagen/Bestandsbewirtschaftung

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes, freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen, liegt unverändert bei rund 4,60 €/m².

Vom Gesamtbestand unserer 1.582 Mietwohnungen sind immerhin noch stolze 696 Wohnungen preisgebunden und öffentlich gefördert, das sind 22,5 % der Sozialwohnungen der gesamten Oberpfalz. Im Vergleich mit anderen Unternehmen haben wir auch noch die günstigsten Mieten. Die Stadtbau-Mieten wirken preisdämpfend auf den regionalen Wohnungsmarkt.

Bild

An der Drahthammerstraße haben wir zur Jahresmitte 2022 die Erschließungsarbeiten beendet und mit dem Bau von 33 Mietwohnungen mit 66 Garagen bzw. Stellplätzen begonnen, die problemlos vom Landratsamt Amberg-Sulzbach genehmigt wurden. Das neue Bauvorhaben soll energetisch primär mit einer Photovoltaikanlage und einer Luftwärmepumpe ausgestattet werden, die im Bedarfsfall durch eine moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik unterstützt wird. Die Gebäude werden im KfW 55-Standard errichtet und werden nach dem „Förder-Hick-Hack“ zu Jahresbeginn nun doch mit KfW-Zuschüssen in Höhe von 883,75 T€ gefördert. Bei den Garagen und Stellplätzen besteht die Möglichkeit, Wallboxen zu installieren.

Bild

Bild

Am Bergsteig planen wir die Errichtung von sechs Sozialwohnungen in einem 2. Bauabschnitt anstelle der Holzbaracke. Die Beheizung soll mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgen.

Bild

Bild

Darüber hinaus planen wir aufgrund etlicher Nachfragen einen zweiten Bauabschnitt unserer Seniorenwohnungen an der Vimystraße. Das Grundstück haben wir 2022 von der Stadt Amberg erworben. Mein Dank gilt Ihnen, sehr verehrte Damen und Herren des Stadtrats, dass Sie dies genehmigt haben.

Bild

Bild

Der Bau kann allerdings erst beginnen nach der Grundstücksfreimachung des Interimscontainerkindergartens des BRK und einer Baugenehmigung nach einer Bebauungsplanänderung. Hier steht der notarielle Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer Baugenehmigung.

In Kooperation mit dem BRK Amberg, das in Vilseck ein neues Altenheim bauen will, beabsichtigen wir, auch im Landkreis in Vilseck betreutes Wohnen zu errichten. Für den Grundstückankauf durch die Stadtbau Amberg wurde durch den Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Sulzbach der Ankaufspreis ermittelt. Der Grundstückskauf wird voraussichtlich 2023 vollzogen, nachdem dem BRK die Förderzusage für den Altenheim-Neubau verbeschieden wird.

Bild

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 hatten wir 114 Aus- und 100 Einzüge zu verzeichnen – seit Jahren die niedrigste Fluktuationsrate. Im Vorjahr waren es 131 Aus- und 124 Einzüge. Zum 31. Dezember waren 26 Wohnungen stichtags- bzw. modernisierungsbedingt nicht vermietet.

Den Mieteingang von Monat zu Monat zu gewährleisten, wird aufgrund der explodierenden Energiekosten zunehmend schwieriger.

Für die Instandhaltung unserer Mietwohnanlagen haben wir knapp 2 Millionen € ausgegeben – trotz Liefer-schwierigkeiten und Handwerkerengpässen.

Hier einige Bilder der getätigten Investitionen, die überwiegend der Energieeinsparung dienen:

Fassadendämmung Franz-Schubert-Straße 9 - 15 in Sulzbach-Rosenberg

Bild

Dachdämmung und -erneuerung in der Mustersiedlung in Ammersricht

Bild

Dachdämmung Loderhofstraße 23 – 27 in Sulzbach-Rosenberg

Bild

Dachsanierung in der Ladenzeile am Bergsteig

Bild

Einbau von Warmglasfenstern in der August-Sperl-Straße in Amberg

Bild

Der Brandschaden aus 2021 konnte allerdings aufgrund von Lieferengpässen 2022 noch nicht behoben werden. Die beiden Gropiushäuser sollen als Baudenkmäler eingetragen werden, was wir nur unterstützen können.

Bild

Am Bergsteig in der Ladenzeile hat die Friseurmeisterin 2022 ihren Friseursalon eröffnet und die „Mangel- & Bügelstube Susanne Bär“ ihren Betrieb aufgenommen.

Bild

Bild

In der Unteren Nabburger Straße 10 war bis zum 31.12. das Impfzentrum Amberg untergebracht. Nun suchen wir wieder einen Nachfolgemmieter.

Bild

Das Erdgeschoss in der Seminargasse 10 wurde noch 2022 von der Hausverwaltung Seidl angemietet.

Bild

Mit Rückgang der Corona-Pandemie stieg die Auslastung des Eh'häusls wieder von 31 % auf 47,4 %. Unsere Ferienwohnung in der Schiffgasse war zu 32 % ausgelastet. Kaum belegt war der Stadtmauererlebnisturm am Henkerbergl.

Bild

Bild

Bild

Die Frequentierungen in unseren Parkhäusern in der Altstadt stiegen – Gott sei Dank – 2022 wieder an. So erhöhten sich die Einfahrtszahlen in der Altstadtgarage am Bahnhof von 66.660 auf 83.000 Einfahrten und in der Theatergarage von 71.819 auf 91.602 Einfahrten.

Bild

Bild

Hinweisen möchte ich Sie bereits jetzt darauf, dass wir heuer planen, die gesamte Lüftung der Theatergarage über alle Ebenen bis ins Dach aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben zu erneuern. Im Bild sehen Sie die Planung für das Dachgeschoss. Dies wird eine größere kostspielige Maßnahme werden, welche auch die Schließung der Garage erfordert. Wir sind bemüht, dafür weitgehend die Ferien zu nutzen.

Bild

Die kostenlosen Wallboxen in der Altstadt- und in der Theatergarage wurden bis Ende September immer stärker frequentiert, so dass wir uns entschlossen haben, den Strom nicht mehr zu verschenken, sondern auf eine gebührenpflichtige Variante umzustellen. Die Säulen im Balkendiagramm zeigen die monatlich getankte Energie in Kilowattstunden an. Blau für 2020, rot für 2021 und grün für 2022. Wann die neuen Boxen betriebsbereit sein werden, kann ich Ihnen aktuell aufgrund von Lieferengpässen nicht sagen.

Bild

Bild

Insgesamt waren wir im Geschäftsjahr 2022 mit der Bewirtschaftung unseres Hausbesitzes zufrieden.

Verwaltung von Eigentumswohnungen und Hausbesitz Dritter

Nach der Fertigstellung und Übernahme der Eigentümergemeinschaft „Pfarrer-Flori-Straße 1, 3, 5“ mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen und 18 Garagen und 13 Stellplätzen verwalten wir zum 31.12.2022 insgesamt

Bild

**92 Eigentümergemeinschaften mit 1.416 Eigentumswohnungen,
57 Gewerbeeinheiten und
919 Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplätze sowie
20 Wohnungen für eine Stiftung.**

Bild

Neuland wurde beschritten bei der Abhaltung von Eigentümerversammlungen online in digitaler Form, was sicherlich auch für die Zukunft neue Möglichkeiten eröffnet hat. Im Jahr 2022 fanden wieder planmäßig die anstehenden Eigentümerversammlungen sowie die routinemäßigen Begehungen der verwalteten Anlagen zusammen mit den Verwaltungsbeiräten statt. Bei den auslaufenden Verträgen konnten Vertragsverlängerungen um weitere fünf Jahre erreicht werden, was die allgemeine Zufriedenheit der Kunden dokumentiert. Im Zuge unserer Betreuung sind wir auch bemüht, die Eigentümergemeinschaften bei der Instandhaltung und insbesondere bei der energetischen Sanierung bestmöglich zu unterstützen.

Bild

Verkaufsbereich

Fertiggestellt und an den Käufer übergeben wurden zwei Doppelhaushälften nebst Garagen und Stellplätzen in der Lemberger Straße 18 und 20 sowie zwei weitere Doppelhaushälften in der Breslauer Straße 14 und 16 am Bergsteig. Beide Doppelhäuser sehen Sie links auf dem Luftbild vom neuen Bergsteig. Ebenso wurden 18 Eigentumswohnungen in Ammersricht mit insgesamt 18 Garagen und neun Freiflächenstellplätzen mit jeweils einer Aufzugsanlage und einer gemeinsamen Pellets-Heizzentrale an die neuen Eigentümer übergeben. Die 18 Wohnungen befinden sich in den Häusern Pfarrer-Flori-Straße 1, 3 und 5.

Bild

Bild

Bild

Bild

Bild

Bild

Im Bau im Baugebiet „An den Brandäckern“ in Ammersricht sind derzeit weitere acht Doppelhaushälften vom Typ „Claudiweg“, die mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt werden.

Bild

Bild

Bild

Bild

Genehmigt sind ferner vier Doppelhaushälften „Am Hopfenhang“.

Bild

Bild

In Ammersricht wollen wir uns 2023 an die Errichtung eines Doppelhauses in Holzbauweise wagen. Bei entsprechender Akzeptanz und Nachfrage werden wir künftig weitere Eigentumsmaßnahmen in Holzbauweise errichten.

Bild

Bild

Weiter sollen im Baugebiet „An den Brandäckern“ gegenüber den Geschosswohnungen zwei Dreispänner als Reihenhäuser bei entsprechender Nachfrage entstehen.

Bild

Bild

Am Bergsteig haben wir noch Platz für ein weiteres Doppelhaus.

Bild

Maklertätigkeit, Erschließung und Grundstücksverwertung

Im Kundenauftrag haben wir 2022 fünf Eigentumswohnungen vermittelt.

Bild

Das Erbbaurechtsgrundstück „Lemberger Straße 16“ wurde an den Hauseigentümer antragsgemäß veräußert.

Bild

Im Erbbaurecht übereignet wurde Anfang des Jahres 2022 der Bauplatz am Bergsteig für die Johanniter Kinderkrippe. Wie Sie sehen, ist die Kinderkrippe inzwischen fast fertig.

Bild

Dem Vorwurf des Baureferates, ohne Genehmigung Autostellplätze errichtet zu haben, gingen wir nach und stellten fest, dass ein Nachbar gutgläubig unser Grundstück bebaut hatte. Seinem Antrag entsprechend haben wir ihm das Grundstück verkauft.

Bild

Bei Erschließungsbeginn des Baugebietes „Mosacherweg“ im April 2022 waren die Arbeiten bis auf ein kleines Stück der Lärmschutzwand bis Jahresende in Rekordzeit abgeschlossen. Laut Reservierungsliste hatten wir 400 Interessenten für die 35 möglichen Einzelhausparzellen. Nach Versand der Unterlagen haben aktuell 108 potentielle Erwerber ihr Interesse bekundet. Damit stellen wir ungebrochen den Wunsch der Bürger nach einem Einfamilienhaus fest, wenn dies auch den politischen Forderungen nach Flächensparen entgegensteht.

Bild

Bild

Gegenüber einer gemeinnützigen Stiftung haben wir uns verpflichtet, im nördlichen Bereich des neuen Baugebietes zweimal sechs Mietwohnungen mit zwölf Garagen und sechs Stellplätzen, wie wir sie bereits 2021 in Aschach gebaut haben, zu errichten. Barrierearm mit Aufzug, mit Photovoltaikanlage und Pelletheizung mit Regenwasserzisternen und der Möglichkeit der Installation von Elektroladestationen für die Garagen und Stellplätze.

Bild

Im Erbbaurecht konnten wir von der „Ludwig-Donhauser-Stiftung, gemeinsam Gutes tun, in der Region helfen“ am Leonardiweg 3 in Gailoh ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen erwerben, das sich für eine Gebietsabrundung eignet. Ich bedanke mich bei Ihnen, meine sehr verehrten Damen und Herren des Stadtrates, und beim Baureferat für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Untere Gassenäcker“. Nachfrage von Bewerbern nach Bauplätzen ist auch an dieser Stelle vorhanden.

Bild

Die Photovoltaikanlage – auf dem Foto auf der unteren Seite sichtbar – haben wir miterworben.

Dem Wunsch des Stadtrates nach einer Verdichtung mit Doppelhäusern beabsichtigen wir nachzukommen. Die alten Gebäulichkeiten werden mittelfristig Zug um Zug weichen. Der mit Bebaubarkeit erhöhte Erbbauzins kommt über die Stiftung wieder der Region zugute.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Amberg IV d“ für das Gebiet der Raigeringer Höhe soll nach dem Willen der Grundstückseigentümer überarbeitet, erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Entsprechende Überlegungen wurden an das Baureferat herantragen.

Bild

Sanierungsberatung und Baubetreuungen

Sehr gefragt als Sanierungsträger bzw. -berater sind wir im Rahmen der Stadtsanierung von vielen Städten und Gemeinden, die wir unverändert nach besten Kräften beraten und unterstützen. Hier im Bild unser Mitarbeiter Diplom-Wirtschaftsingenieur Ernst Zobel bei einer Informationsveranstaltung.

Bild

Bild

Darüber hinaus haben wir 2022 die Lebenshilfe Amberg in baulichen Fragen unterstützt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens- und Finanzlage der Stadtbau Amberg GmbH war auch 2022 unverändert als solide zu bezeichnen.

Unsere Finanzmittel und Investitionen gehen ausschließlich in eigene Neubau- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Instandhaltung und die energetische Modernisierung unserer Bestände.

Beteiligt sind wir unverändert mit 5,45 % an der Stadtbau Sulzbach-Rosenberg GmbH und mit 3,83 % an der Wirtschaftsförderung Amberg GmbH.

Bild

Die Zahlungsbereitschaft der Stadtbau Amberg GmbH war 2022 zu jeder Zeit gewährleistet. Die Eigenkapitalausstattung ist nach wie vor als gut zu bezeichnen.

Von der Sparkasse wurde uns die Rating-Note 1 (AA+) zertifiziert.

Von der Deutschen Bundesbank wurden wir erneut als notenbankfähig eingestuft.

Bild

Unsere Gesellschafter konnten wir 2022 zur Abmilderung Corona-bedingter Belastungen mit einer Gewinnausschüttung unterstützen.

Für 2023 hat sich die Bundesregierung die Wiedereinführung der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit auf die Fahnen geschrieben.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat 2022 insgesamt vier Sitzungen abgehalten. Darüber hinaus fanden zwei Prüfungen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates statt. Dabei hat sich der Prüfungsausschuss neben den Prüfungsberichten und den laufenden Geschäftsvorfällen auch mit der Risikobeurteilung beschäftigt.

Verschmerzen mussten wir den Tod unseres geschätzten Aufsichtsratsmitgliedes Helmut Wilhelm. Neu im Gremium konnten wir Frau Claudia Ried begrüßen.

Mein Dank gilt allen Aufsichtsräten für ihre konstruktive Begleitung und insbesondere unserem Herrn Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzenden für seine Anregungen und wertvollen Hinweise im abgelaufenen Geschäftsjahr. Danken möchte ich auch Ihnen, meine sehr verehrten Damen und Herren des Stadtrates, für das gute Miteinander und Ihre Unterstützung.

Auch den Vertretern der Medien möchte ich, in der für sie auch nicht leichten Zeit, für ihre faire und objektive Berichterstattung danken.

Belegschaft

Die vielfältigen Geschäftsfelder und Aktivitäten wurden 2022 im kaufmännischen Bereich mit 20 Vollzeit- und sechs Teilzeitbeschäftigten abgewickelt, wobei wir 2022 zusätzlich mit Zensus und der Abgabe von 349 Grundsteuererklärungen belastet waren und krankheitsbedingte Ausfälle zum Teil zu Bearbeitungsrückständen führten.

Bild

Bild

Frau Vanessa Kalb hat nach erfolgreichem Bestehen der Ausbildereignung die Betreuung unserer Auszubildenden übernommen. Zwei Damen befinden sich momentan in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Bild

Die Verfügbarkeit und Gewinnung von Fachpersonal wird bei dem anstehenden demografischen Wandel für unsere Leistungsfähigkeit künftig entscheidend sein.

Für die Betreuung des eigenen Hausbesitzes haben wir sieben hauptamtliche und 14 nebenberufliche Hausmeisterinnen und Hausmeister eingesetzt.

Mit Stolz konnten wir im September den ehemaligen Mitarbeitern der Stadt die „Bergsteig-Arena“ präsentieren.

Bild

Bedanken dürfen wir uns bei unseren Stadtwerken für die Erstattung einer Treibhausgasminderungsquote für unsere Elektrofahrzeuge.

Bild

Meine sehr verehrten Damen und Herren des Stadtrates, ich bedanke mich im Namen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die uns gewährte Unterstützung. Hier unser Team „Digitalisierung“ bei 19 °C mit Kälteschutzjacken.

Bild

Für das begonnene Jahr 2023 wünsche ich Ihnen, meine sehr verehrten Damen und Herren des Stadtrates, vor allem Gesundheit - und möge der Krieg in der Ukraine bald ein Ende finden.

Bild

Ich danke Ihnen!