

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

ich bedanke mich für die Gelegenheit, dem Stadtrat den Bericht über die Geschäftstätigkeit der Stadtbau Amberg GmbH für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 zeitnah erstatten zu dürfen.

Der Bericht ist – wie bisher auch – nach den einzelnen Geschäftsbereichen und Tätigkeitsfeldern gegliedert.

Mietwohnanlagen/Bestandsbewirtschaftung

Die Hauptaufgabe der Stadtbau Amberg ist unverändert, die Bevölkerung mit zeitgemäßem und preiswertem Wohnraum zu versorgen.

Der Wohnungsbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr durch den Verkauf einer Eigentumswohnung (Friedrich-Ebert-Straße 23) und den Abbruch von 31 Wohnungen am Bergsteig (Breslauer Straße 48 – 58) auf **1.668 Wohnungen**.

Der Bestand an Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen erhöhte sich durch die Errichtung von 26 Freiflächenstellplätzen in der Krankenhausstraße 20 in Sulzbach-Rosenberg und dem Erwerb einer Arztpraxis, 4 Tiefgaragen- und 7 Freiflächenstellplätzen in der Fleurystraße auf **85 Gewerbeeinheiten und 1.426 Garagen bzw. Stellplätze**. Die neugebaute Gewerbeeinheit in der Fleurystraße ist für 15 Jahre fest an die Praxisgemeinschaft Dr. Pretzlaff, Dr. Grau und Dr. Steger vermietet.

Der Wohnungsmarkt in Amberg ist ein Mietermarkt, das heißt, den Wohnungssuchenden steht eine größere Anzahl an Wohnungen zur Auswahl zur Verfügung. Das Wohnungsangebot bei der Stadtbau Amberg ist im Stadtgebiet primär kurzfristig durch Mieterwechsel und weniger durch längerfristige Unvermietbarkeit begründet. Insgesamt hatte unsere Mietabteilung 2008 204 Mieterwechsel (im Vorjahr 205) zu verzeichnen. Es ist unverändert schwierig, den monatlichen Mieteingang zu gewährleisten. Durch den unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiter konnten größere Mietausfälle im Mietwohnungsbereich vermieden werden.

Anders verhält sich das Ausfallvolumen bei einzelnen Gewerbeflächen. So stand unverändert der ehemalige Lidl-Markt in Schwandorf leer. Neu hinzugekommen sind 2008 Ausfälle in der früheren Gewerbeinheit der Firma Fröschl, zuletzt genutzt von der Fa. TEC-Company, in der Fuggerstraße 7. Zum Jahresende hat in der Fuggerstraße 9 a die Firma Videogigant ihr Geschäft aufgegeben. Für beide Flächen in der Fuggerstraße laufen derzeit Gespräche mit möglichen Mietinteressenten. Sehr zufrieden sind wir mit der Frequenz des Cafés MELounge, das sich 2008 um einen Außenbereich erweitert hat.

Die 2008 im Erdgeschoss freigewordene Praxisfläche am Kaiser-Wilhelm-Ring 9 konnte zum 15.01.2009 an einen Versicherungsmakler vermietet werden.

Um unseren Wohnungsbestand zeitgemäß und vermietbar zu halten, bedarf es steter größerer finanzieller Anstrengungen. So wurden 2008 wieder über 1,7 Mio. € in die Instandhaltung unseres Hausbesitzes investiert.

Besonderen Wert haben wir auf das Erscheinungsbild unserer Bestände in der Altstadt gelegt. So wurden die Fassaden am Roßmarkt 12 und 14 erneuert. Das Haus Entengasse 6 bekam neue Holzfenster und das Raum-Anwesen in der Herrnstraße 12 erhielt neben einem ebenerdigen, behindertengerechten WC ein komplettes Facelifting.

Das Highlight des Jahres 2008 war aber die Komplettsanierung des Eh'häusls durch unsere Mitarbeiterin Frau Marianne Luff. Die liebevolle Modernisierung verschlang viel Zeit und Energie und auch rund 200,0 T€. Die große Nachfrage bestätigt unser Konzept und Bemühen. Unsere Hausdame, Frau Petz, wohnt direkt um die Ecke und garantiert besten Service. Um die Reservierungen und Geschenkgutscheinwünsche kümmert sich meine Chefsekretärin, Frau Karin Schatz. Ich habe mir erlaubt, meine sehr geehrten Damen und Herren des Stadtrates, Ihnen jeweils einen Prospekt zu dieser einzigartigen Sehenswürdigkeit auszuteilen.

Bevor ich auf unsere Parkgaragen eingehe, darf ich Sie über den derzeit angelaufenen Abbruch des letzten Blockes mit Wohnungen am Bergsteig in der Breslauer Straße 60 – 66 informieren. Damit sind wir unserer Zusage nachgekommen, die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz zu beseitigen und Platz zu schaffen für ein neues Wohnquartier.

Die energetische Modernisierung der Gerresheimer Straße 24 – 28 mit 18 Wohnungen wurde im Frühjahr 2008 mit der Außenanlagengestaltung und der Anbringung von Balkonen abgeschlossen. Auch 2009 wollen wir unsere Sanierungsbemühungen fortsetzen und mit der energetischen Sanierung der Häuser Rosenthalstraße 2 und 4 mit 16 Wohneinheiten beginnen, die wir mit unserer neugebauten Pelletsheizung mitversorgen möchten.

Doch nun zu unseren Parkgaragen in der Altstadt. Die Theatergarage haben wir, um den zunehmenden Vandalismus einzudämmen, mit einer neuen Videoüberwachungsanlage ausgerüstet. Im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes haben wir die im Oktober 2007 erworbene Bahnhofstiefgarage mit einer neuen Dämmung versehen, nachdem wir im Innenbereich etwas Kosmetik betrieben haben. Eine 2008 eingebaute Beschallungsanlage soll das Sicherheitsgefühl durch Musikunterhaltung erhöhen.

Mit den Einfahrtszahlen, die ich Ihnen für die einzelnen Monate des Berichtsjahres dargestellt habe, sind wir recht zufrieden. Für die Theatergarage, für die wir auch im Theaterprogrammheft werben, konnten die Einfahrtszahlen auf jährlich 91.393 weiter ausgebaut werden. Bei der Bahnhofstiefgarage haben sich unsere Erwartungen erfüllt. Die Einfahrtszahlen liegen mit jährlich 103.167 über denen der Theatergarage, wobei der Umsatz aufgrund der geringeren Gebühren hinter der Theatergarage zurückbleibt. Wir sind äußerst günstig, denn wo können Sie heute noch 24 Stunden für 3,60 € – das sind nur 15 Cent pro Stunde! – zentral in der Altstadt parken.

Für das Jahr 2009 ist uns insgesamt nicht bange, da gerade in schwieriger werdenden Zeiten preiswerter und zeitgemäßer Wohnraum, der unser Anlagevermögen weitgehend bestimmt, seinen Wert nicht verliert. Das heißt, wir erwarten auch für das neue Geschäftsjahr ein zufriedenstellendes Ergebnis im Bereich unserer Hausbewirtschaftung.

Doch nun zum Umlaufvermögen – zum Verkaufsbereich!

Verkaufsbereich

Die Übergaben der im Jahr 2008 fertiggestellten eigentumsbildenden Maßnahmen blieben auf dem gleichen niedrigen Niveau wie 2007 nach Wegfall der Eigenheimzulage.

So konnten 2008 am Postweiher zwei weitere DHH vom Typ Karat und die restlichen drei Reiheneigenheime übergeben werden. An der Jahnstraße 62 erfolgte die Übergabe von zwei Eigentumswohnungen. Im Sanierungsbereich der Unteren Nabburger Straße 10 wurde zum Jahresende vorgezogen eine Eigentumswohnung auf die neuen Eigentümer übertragen.

Im Angebot an fertiggestellten Vorzeigeobjekten hat die Stadtbau Amberg zum 31.12.2008 noch eine Musterwohnung im Dachgeschoss der Philipp-Melanchthon-Straße 28 a, die letzte unverkaufte Einheit dort, sowie eine Musterwohnung in der Jahnstraße 62, ebenfalls eine sehr schöne Dachgeschosseinheit auf zwei Ebenen. Für die beiden Wohnungen sowie für die linke DHH Typ Flexi am Postweiher, ebenfalls als Musterhaus fertiggestellt, liegen Reservierungen vor.

Weiterhin als Vorzeigeobjekt haben wir unser ökologisches Erdwärmehaus am Postweiher, Am Fuchsloch 5, das aus über 55 m Tiefe über drei Stränge mit Erdwärme versorgt wird, über eine solare Brauchwassererwärmung verfügt und technisch mit einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet ist. Dieses ökologische Vorzeigehaus lockte bei zwei Tagen der offenen Tür zahlreiche Interessenten an, wobei zu bemerken ist, dass so viel geballte Ökologie auch ihren Preis hat.

Im Bauüberhang 2008/2009 – das heißt zum Stichtag 31.12.2008 im Zustande der Bebauung – befanden sich 30 Eigentumswohnungen, drei DHH, vier Reiheneigenheime und drei Gewerbeeinheiten. Das sind insgesamt 40 Einheiten – und das in Zeiten einer Finanz- und Wirtschaftskrise!

Von diesen Einheiten waren zum 31.12.2008 zwölf Einheiten verkauft, eine Gewerbeeinheit vermietet und für neun weitere Einheiten lagen uns Reservierungen vor.

Im einzelnen handelt es sich bei diesen laufenden Baumaßnahmen um

- die Sanierungsmaßnahme „Herrnstraße 14“ mit 12 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit,
- dem rückwärtig anschließenden „Spitalgraben 13“ mit 6 Eigentumswohnungen und 18 Garagenstellplätzen,
- 3 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Sanierungsbereich in der „Unteren Nabburger Straße 10“,
- 6 Neubaeigentumswohnungen in der „Unteren Nabburger Straße 10 a“ mit 21 Garagen/Stellplätzen
- sowie 3 restliche, noch nicht endgültig fertiggestellte Eigentumswohnungen in der „Jahnstraße 62“.

Mit traditionellem Spatenstich begann im September die Neubebauung in der Lemberger Straße am Bergsteig mit vier Reiheneigenheimen. Mit dem inzwischen erstellten Rohbau nimmt das Vorhaben Gestalt an.

Kurz vor Fertigstellung stehen zwei weitere verkaufte Doppelhaushälften Typ Karat sowie die zweite reservierte Doppelhaushälfte Typ Flexi am Postweiher.

Mit einem Gesamtvolumen von immerhin 6 Mio. € liegt sicherlich der Investitionsschwerpunkt dieser Vorhaben 2008/2009 im Bereich der Altstadt. Bei den beiden großen Maßnahmen in der Unteren Nabburger Straße 10 wie auch im Spitalgraben ist insbesondere aufgrund der Bodenverhältnisse mit Mehrkosten von je 350.000,00 € zu rechnen. Bis 9 m Tiefe mussten im Spitalgraben 13 Bohrpfähle gesetzt werden, um die Tragfähigkeit der künftigen Neubaumaßnahme zu gewährleisten.

Wir glauben aber, dass das propagierte Krisenjahr 2009 im Bau- und Verkaufsbereich auch eine sehr große Chance bietet. Wir rechnen für das Jahr 2009 mit auf ein extrem niedriges Niveau zurückgehenden Zinsen. Sich langfristig günstigste Zinsen zu sichern, bietet eine einmalige Gelegenheit zum Immobilienerwerb. Wer diesen Zeitpunkt verpasst, der verschenkt einen Teil seiner Zukunft.

Im Bauprogramm 2009, das heißt in Planung, sind derzeit

- drei Reihenhäuser an der Malteserleite,
- vier weitere Reihenhäuser am Postweiher vom Typ Karat
- sowie ein Doppelhaus, ebenfalls am Postweiher.

Vier hochwertige Doppelhaushälften vom neuen Typ Avantgarde sollen an der Von-der-Sitt-Straße entstehen. Weitere Bebauungsmöglichkeiten für jeweils ein Einfamilienhaus bestehen noch auf der Martinshöhe 1 und am Postweiher.

Ich habe mir erlaubt, Ihnen einen Auszug aus unserem aktuellen Neubauprogrammangebot zu verteilen.

Besuchen Sie uns auf der Baumesse am 07./08. März 2009 im ACC! Aber vielleicht darf es auch nur ein gebrauchtes Häuschen oder eine kleine Burg sein? Unser Immobilienservice für Gebrauchtojekte hat so manches Interessante im Angebot. Ich darf damit zum Maklerbereich überleiten.

Maklertätigkeit

Der Immobilienservice der Stadtbau Amberg GmbH im Bereich der Maklertätigkeit ist zunehmend erfolgreich. So konnten 2008 insgesamt 16 Vermittlungen von Gebrauchtimmobilien getätigt werden, unter anderem auch die Burg, die Sie im Hintergrund sehen.

Grundstücksverkauf

Bei diesem Geschäftsbereich kann ich es heuer sehr kurz halten. Es wurden lediglich am Postweiher zwei Bauparzellen verkauft. Uns gehen die Grundstücke aus!

Damit komme ich zum Erschließungs- und Grundstücksbevorratungsbereich.

Erschließung und Grundstücksbevorratung

2008 haben wir die Erschließung der restlichen Stichstraße nach Bebauungsplanänderung am Postweiher durchgeführt, womit uns derzeit im Bereich der Stichstraße drei zusätzliche Grundstücke zur Verfügung stehen. Wir haben 2008 knapp 4.000 m² Wohnbauland zwischen der Von-der-Sitt- und der Kleinheinzstraße erworben, das neben den vier geplanten Doppelhaushälften Typ Avantgarde auch noch die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern ermöglicht. Für eines dieser Grundstücke liegt uns bereits eine Reservierung vor. Die

notwendige private Erschließung soll durch die Stadtbau Amberg in Eigenregie auf eigene Kosten erfolgen. Wir meinen, dass wir dringend weitere Grundstücke für Bauwillige anbieten müssten. Dies könnte zum Beispiel leicht und schnell durch eine kleine Gebietsabrundung geschehen. Dort, wo bereits vor Jahren das Bauamt die Eignung für eine Wohnbebauung festgestellt hat. Die Nachfrage nach einer ruhigen idyllischen Wohnlage wäre vorhanden.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Nach Zugang einer Eigentümergemeinschaft mit sechs Eigentumswohnungen und sechs Garagen in der Jahnstraße 62 und Aufgabe einer Gemeinschaft mit nur vier Wohnungen verwaltet die Stadtbau Amberg GmbH
Stand Dezember 2008

**85 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.370 Wohneinheiten,
53 Gewerbeeinheiten und
796 Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplätze.**

In 2008 fanden planmäßig die anstehenden Eigentümerversammlungen sowie die routinemäßigen Begehungen der verwalteten Anlagen zusammen mit den Verwaltungsbeiräten statt. Der Bestand an verwalteten Einheiten wird sich weiter mit Fertigstellung der Baumaßnahmen in der Altstadt erhöhen.

Baubetreuung

Für öffentliche und private Bauherren erbringt die Stadtbau auch verwaltungsmäßige Betreuungsleistungen, insbesondere bei der Beschaffung von Fördermitteln.

2008 wurde die Innenhofgestaltung der Malteser-Vierflügelanlage abgeschlossen. Baulich wurde auch der Ersatzneubau der Diakonie an der Hellstraße fertiggestellt, wobei die Endabrechnung gegenüber den Fördergebern noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Im Ortsteil Bergsteig konnten die öffentlichen Stellplätze vor der Ladenzeile ihrer Bestimmung übergeben werden.

Knapp zehn weitere Baubetreuungsmaßnahmen werden noch außerhalb der Stadt Amberg bearbeitet. Die größte ist sicherlich die Sanierung des Klosters in Speinshart mit Begegnungsstätte.

Besonders freuen wir uns über den neuen Auftrag der evangelischen Kirche zur Sanierung der ehemaligen Lateinschule in der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

Sanierungs-, Projektsteuerungs- und Projektmanagementtätigkeit

Im Bereich der Altstadtsanierung werden die Programmgestaltungen immer differenzierter: Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm, Bayerisches Städtebauförderungsprogramm, Experimenteller Städtebau, Stadtumbau West, Soziale Stadt, Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, ab diesem Jahr auch ein Programm mit dem Namen „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Über deren Inhalte, Schwerpunkte und Finanzausstattungen beraten und informieren wir die von uns betreuten Kommunen. Wir sind auch gespannt, inwieweit für diese Bereiche des Städtebaus und der kommunalen Infrastruktur das neue Konjunkturprogramm der Bundesregierung Unterstützung findet. Scheinbar ist politischerseits auch erkannt worden, dass viele Programmgemeinden den normalerweise notwendigen 40 %igen Eigenkapitalanteil nicht mehr selbst aufbringen können, so soll im Rahmen des 2. Pakets des Konjunkturprogramms der Eigenanteil bei kommunalen Maßnahmen auf 25 % gesenkt werden.

Im Bereich Soziale Stadt am Bergsteig hat die Stadt Amberg zwischenzeitlich das örtliche Quartiersmanagement personalmäßig übernommen, wofür wir uns bedanken möchten. Dies sichert auch die Kontinuität der örtlichen Sozialberatung. Für das sogenannte LOS-Programm – Lokales Kapital für soziale Zwecke – hat die Europäische Union die erste Förderperiode erfolgreich abgeschlossen, die Stadt Amberg war

mit insgesamt 45 Mikroprojekten erfolgreich beteiligt, derzeit läuft ein neues Ausschreibungsverfahren für weitere 3 Programmjahre. Die Stadt Amberg hat hierfür wieder einen Aufnahmeantrag gestellt. Nachdem unsere Leistung als sogenannter Koordinator vertragsmäßig endet, möchten wir es nicht versäumen, der Stadt Amberg – Ihnen, meine sehr verehrten Damen und Herren – auch künftig unsere Unterstützung anzubieten. Dies gilt selbstverständlich auch für die Projektsteuerung von Maßnahmen im Bereich der „housing area“.

Am Bergsteig haben die bisherigen Bemühungen im Bereich Soziale Stadt auch zu einem besonders erfreulichen baulichen Engagement eines privaten Hauseigentümers geführt, wie Sie am Bild der gelungenen Fassaden- und Balkonsanierung sehen können.

Ich komme zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Seit der Finanzkrise ist ein geschärfter Fokus auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaften gerichtet. Ich kann Sie aber beruhigen, meine sehr geehrte Damen und Herren, die Stadtbau Amberg GmbH hatte nie das Geld, um zu spekulieren, wir haben stets unsere Mittel in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Mietwohnanlagen gesteckt bzw. in Grundstücke und Neubauvorhaben – vornehmlich in Amberg – investiert.

Die Zahlungsbereitschaft war bei der Stadtbau Amberg 2008 und ist auch derzeit jederzeit gewährleistet.

Die Eigenkapitalausstattung ist als insgesamt angemessen zu beurteilen.

Der Wirtschaftsplan sieht für 2008 ein Planergebnis von über 900.000,00 € vor, nach unserer momentanen Einschätzung werden wir auch diese gesetzte Zielgröße erreichen.

Belegschaft

Die unterschiedlichen und umfangreichen Geschäftsfelder werden im kaufmännischen Bereich aktuell von 23 Vollzeitkräften und – nach Einstellung einer weiteren Auszubildenden – von zwei Auszubildenden abgewickelt. Drei Damen befinden sich derzeit in der Elternzeit und eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter sind befristet verrentet.

Neben dem kaufmännischen Bereich beschäftigt die Stadtbau Amberg zur Betreuung des eigenen Hausbesitzes sechs hauptberufliche Hausmeister, die wir 2008 erstmals mit Stadtbau-Dienstanzügen ausgestattet haben, und 30 nebenberufliche Hausmeisterinnen und Hausmeister.

Aufsichtsrat

Das Jahr 2008 hat uns nach der Kommunalwahl ein Gremium mit insgesamt sieben neuen Aufsichtsräten beschert. Insgesamt wurden 2008 vier Sitzungen abgehalten, eine noch in der „alten Besetzung“ und drei Sitzungen mit dem neu konstituierten Aufsichtsrat. Darüber hinaus fanden zwei Prüfungen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates statt.

Ich darf mich an dieser Stelle sowohl beim Aufsichtsrat wie auch beim gesamten Stadtrat für die gewährte Unterstützung bedanken und Sie bitten, falls es unter der Zeit Fragen geben sollte, einfach auf mich zuzugehen, ich stehe Ihnen gerne jederzeit persönlich zur Verfügung. Besonders bedanken möchte ich mich bei unserem Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzenden für die „schlag-, – Entschuldigung! – tatkräftige Unterstützung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008.

Abschließend erlauben Sie mir noch kurz, einen Teil der Sponsoring- und sonstigen Aktivitäten der Stadtbau Amberg 2008 zu erwähnen. So haben wir Anfang 2008 im Rathausaal den von der Stadtbau Amberg gesponserten Dientzenhoferpreis übergeben, haben bei der Miró-Ausstellung mitgesponsert, sind den Theaterfreunden beigetreten, sind nach wie vor Eigentümer des Puppentheaters und beherbergen mietfrei das Luftmuseum, bei dem ich mich anlässlich des zweijährigen Jubiläums an dem Luftboot-Treffen beteiligen konnte.

Ich bedanke mich für die gewährte Hilfe bei der Weinlese in Bad Bergzabern und Ihr Interesse an der Stadtbau und freue mich mit Ihnen auf das Jubiläumsjahr 2009. Wir feiern mit!

Ihre Stadtbau Amberg GmbH!