

UNTERNEHMENSLEITBILD DER STADTBAU ANSBACH

Die STADTBAU ANSBACH ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ansbach. Seit der Gründung am 21.03.2018 möchten wir, die Wohn- und Lebensbedingungen in Ansbach verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen und die Aufenthaltsqualität stetig zu verbessern. Die fortschreitende Digitalisierung und andere Megatrends haben nicht nur in Ansbach fundamentale Auswirkungen auf das Leben in der Stadt. Die STADTBAU setzt sich insbesondere für die Stärkung und Belebung der Innenstadt (Altstadt) ein und fördert vor allem die positive Entwicklung ihres Zentrums. Zur Vitalisierung sind verschiedenste Nutzungen in der Innenstadt zu stärken. Ein Schwerpunkt besteht vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs auch in der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden und der Schaffung von Wohnraum.

Compliance

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umgangs miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien ein.

Nachhaltigkeit

Wir wollen alle Entscheidungen im Unternehmen nicht nur unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten treffen, sondern auch Nachhaltigkeit mit einbinden. Der schonende Umgang mit unseren Ressourcen gehört dazu. Die STADTBAU setzt sich insbesondere für die Stärkung und Belebung der Innenstadt (Altstadt) ein und fördert vor allem die positive Entwicklung ihres Zentrums. Zur Vitalisierung sind verschiedenste Nutzungen in der Innenstadt zu stärken.

Bezahlbares Wohnen

Das Schaffen neuen Wohnraumes soll keinen Selbstzweck darstellen. Er soll nur soweit erfolgen, als dass Wohnraum entsteht, der für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist.

BERICHT DES WERKLEITERS

Grundlagen des Unternehmens

Die STADTBAU ANSBACH ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ansbach und wurde am 21.03.2018 gegründet. Der Betrieb konnte erst mit Einstellung des Werkleiters am 01.04.2019 aufgenommen werden. Seit dem übernimmt die STADTBAU ANSBACH die Aufgaben der Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Ansbach, welche vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zuständig. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

- die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere mit Entwicklungsbedarf

- Erwerb und Entwicklung von Gebäuden

- Verwaltung der Bestandsgebäude

- Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und Flächen für Existenzgründer

BERICHT DES WERKLEITERS

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2018 nach letzten Schätzungen einen Wert von 352.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Einheiten im Jahr 2018 kann davon ausgegangen werden, dass etwas 182.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Die Wohnbautätigkeiten dürfte im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr in Deutschland nur leicht wachsen. Der GdW erwartet einen Wert von 360.000 neu genehmigte Wohnungen in 2019. (Quellenangabe: https://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/vollversion/Kurzbericht_wirtschaftliche_Lage_2018-2019.pdf)

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2018 in Bayern für 73.313 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 74.990 Wohnungen, was einen leichten Rückgang in 2018 von 2,2 % bedeutet. (Quellenangabe: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/f2101c_201812.pdf)

Der Wohnungsbestand in der Stadt Ansbach stieg dagegen leicht an. Trotz des Anstieges, ist die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor sehr hoch. Für die Stadt Ansbach ist ein relevanter Faktor die mittelfristige Nachfrage, dass die Bevölkerung weiter zunehmen wird. Zudem werden die Haushalte im Schnitt immer kleiner, sowohl durch jüngere Singles als auch durch alleinstehende Seniorinnen und Senioren. Zunehmend ist deshalb die Zahl der Haushalte, also die entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage. Diese steigt weiter an.

BERICHT DES WERKLEITERS

Geschäftsverlauf

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Eigener Objektbestand

Die STADTBAU hat bislang keinen eigenen Bestand.

Bautätigkeiten

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Fluktuation

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Mietaußenstände und Mietausfälle

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Ertragslage

Die STADTBAU hat im Geschäftsjahr 2018 einen Fehlbetrag von 3.100,00 € auf Rechnung ins neue Jahr ausgewiesen. Für 2018 wurde kein Wirtschaftsplan erstellt, da keine Tätigkeiten aufgenommen wurden. Der Fehlbetrag resultiert aus der Erstellung des Jahresabschlusses für 2018.

BERICHT DES WERKLEITERS

Finanzlage

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 300.000,00 €. Es sind keine Verbindlichkeiten (Fremdmittel) vorhanden. Die Finanzlage des Eigenbetriebes ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet. Für die laufende Mittelverwendung stehen ausreichend Eigenmittel zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Eigenbetriebes ist geordnet.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine der STADTBAU zugeordnete Mitarbeiter, da die Stelle der Werkleitung noch unbesetzt war. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes wurde trotz Gründung nicht aufgenommen.

Der Eigenbetrieb wendet das öffentliche Tarifrecht (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechts ist der Eigenbetrieb Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 31. August 2020.

BERICHT DES WERKLEITERS

Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat in seiner Sitzung vom 24. Januar 2019 unter anderem, die Leitzinsen der EZB unverändert zu belassen. Folgt man den Ausführungen der EZB, so befindet sich die Wirtschaft des Euroraums derzeit in einer länger anhaltenden Phase niedriger Inflation. Ziel der EZB ist es, mittelfristig Inflationsraten von unter, aber nahe der 2 % zu erreichen.

Trotz niedriger Inflation sind bereits seit längerer Zeit sowohl der europäische Leitzins und davon beeinflusst auch die Zinsen für Baugeld auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wird aller Voraussicht nach die Zinsen weiter niedrig halten müssen, damit finanzschwache Staaten in die Lage versetzt werden, ihren Kapitaldienst zu erbringen.

Risikobericht

Das Risikomanagement der STADTBAU ist Bestandteil der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Geschäftsprozesse. Ablauforganisatorische Regelungen, Richtlinien und Anweisungen der Arbeitsabläufe sind niedergelegt. Das Risikofrühwarnsystem stellt sicher, dass diejenigen Risiken und deren Veränderungen erfasst werden, die in der jeweiligen Situation den Fortbestand der STADTBAU gefährden könnten. Voraussetzung ist die Ermittlung von Signalen bzw. Indikatoren für die festgelegten Beobachtungsbereiche, um Frühwarninformationen zu erhalten.

Um sicherzustellen, dass sich Einzelrisiken von nachrangigem Charakter – auch im Zusammenwirken mit anderen Risiken - nicht zu einem bestandsgefährdenden Risiko kumulieren, sind auf jeder Stufe der Risikokommunikation Schwellenwerte definiert, deren Überschreiten eine Berichtspflicht auslöst. Als Kommunikationsplattform dienen die regelmäßig (monatlich) stattfindenden Besprechungen. Darüber hinaus erfolgt halbjährlich eine Ausschusssitzung.

Risiken für die STADTBAU könnten sich unter Umständen aus einem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen ergeben. Die Zinsmarktentwicklung wird laufend beobachtet.

Weitere Risiken könnten sich aus dem Beschaffungsmarkt für Bauleistungen ergeben. Durch die derzeit vollen Auftragsbücher im Bauhaupt- und Nebengewerbe besteht die Möglichkeit, dass keine Handwerksbetriebe gefunden werden, um die Bauleistungen auszuführen bzw. nur zu höheren Preisen. Die Folge wären Projektverzögerungen bzw. Kostenerhöhungen.

BERICHT DES WERKLEITERS

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit dem Angebot an Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität eines Raums. Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Ansbach hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt und verfügt damit über eine gute Ausgangsbasis.

Die Immobilienpreise in Ansbach sind weiter gestiegen. Diese Preisentwicklung am Ansbacher Immobilienmarkt resultiert sowohl aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und Bauland als auch aus den historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen. Als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum haben auch die Mieten weiter angezogen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für den Eigenbetrieb auch weiterhin eine Chance und große Herausforderung, insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommenschichten ausreichend bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten.

Wir gehen davon aus, dass der satzungsmäßige Auftrag des Eigenbetriebes – die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung – zumindest mittelfristig für die Stadt Ansbach an Bedeutung gewinnt, sodass die Erfolgspotenziale des Eigenbetriebes auch in Zukunft wesentlich sind.

Risikoberichterstattung

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Ansbach, den 28.07.2019



Simon Göttfert