



# Beteiligungsbericht

## 2019

### Sozialbau GmbH

## Stadtrats-Sitzung am 19.11.2020



# Eckdaten der Sozialbau im Jahr 2019

- Bilanzsumme € 231.347.500,-- (Vorjahr 220.491.826)
- Eigenkapital 40,5 % (Vorjahr 40,0 %)
- Mietwohnungen 3.994
- Gewerbeeinheiten 510
- Verwaltetes Eigentum 2.438
- Bewirtschaftete Einheiten 6.942
- Bauinvestitionen € 40.000.000,--
- Mitarbeiter hauptberuflich 101 Personen + 9 Azubis



# Mieterservice 2019

- 213 Mieterwechsel im Jahr 2019  
(oder 5,8 % Fluktuation)
- 10,2 Mio. Instandhaltungs-  
/Modernisierungskosten  
(einschl. Regie)
- Leerstand 0,19 %
- Wohnraumanpassungen
- Ø-Miete 5,83 €/m<sup>2</sup>
- und, und, und





## „Die S – Klasse“ (Hausmeister und Regiebetrieb)





# Regiebetrieb 2019



- 4.829 Aufträge im Jahr 2019
- Volumen rd. 2,05 Mio. Euro inkl. Material
- 33.900 Arbeitsstunden
- 8 Gewerke
- 23 Mitarbeiter





# Hausmeisterei 2019



- Org.-Struktur in 6 Gebieten
- 24-Stunden-Service
- 500 betreute Wohnanlagen
- 7.672 Wohneinheiten
- sorgloser Winterdienst
- rd. 800.000 m<sup>2</sup> Gesamt Grundstücksfläche





# Pflege des Sozialbau-Wohnungsbestandes

## Hohe Qualität des Wohnungsbestandes:

- 99 % isolierverglaste Fenster, 98 % zentrale Wärmeversorgung
- **1.790 Bäder seit 2003**
- Hohe Wohnumfeld-Qualitäten über Aufwertung von Außenanlagen, Spielplätzen, Quartiersbelebung
- „Flottenverbrauch“ von rd. **80 kWh-Heiz-Energie**
- 940 von 3.994 Wohnungen -> **23,7 %** der Wohnungen sind barrierearm



## Ausbildung bei Sozialbau Immobilienkauffrau/-mann

- aktuell 9 Azubis  
3 Lehrjahre
- 46 Auszubildende  
seit 1991
- 20 davon sind  
heute bei Sozialbau  
tätig





# Verwaltung von Wohneigentum 2019

**Zum 31.12.2019 verwaltet die Sozialbau neben den Objekten des eigenen Bestandes für Eigentümergemeinschaften und Dritte**

## Verwaltung nach WEG

100	Eigentümergeinschaften
2.285	Eigentumswohnungen
68	Gewerblich genutztes Eigentum
1.941	Garagen/Tiefgaragenstellplätze

## Mietverwaltung für Dritte

153	Wohnungen
12	Gewerbliche Objekte
560	Garagen und Stellplätze



## Im Geschäftsjahr 2019 wurden für Eigentümergemeinschaften umgesetzt:

für die Hausbewirtschaftung	ca. EUR 5.342.000,--
Instandhaltungsaufwendungen	ca. EUR 2.700.000,--





**510 Gewerbeeinheiten mit rd. 88.200 m<sup>2</sup> Nutzflächen**



# 510 Gewerbeeinheiten mit rd. 88.200 m<sup>2</sup> Nutzflächen



# Parkhaus-Bewirtschaftung



**Parkhaus "Colosseum"**  
Hirnbeinstraße, Kempten

- 363 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich



**Parkhaus "Am Klinikum"**  
Robert-Weixler-Str., Kempten

- 371 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- nur für Kurzzeitparker



**Parkhaus "Am Klinikum"**  
Robert-Weixler-Str., Kempten

- Mitarbeiter-Parkhaus
- 275 Stellplätze



**Parkhaus „Marstall“**  
Herrenstraße, Kempten

- 42 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich

-  **Am Rathaus, Kronenstr.**
  -  **Colosseum, Hirnbeinstr.**
  -  **Altstadt, Burgstraße**
  -  **Klinikum Kempten Personal**
  -  **Klinikum Kempten Besucher**
  -  **Marstall, Herrenstraße**
- mit 1.656 Stellplätzen**



**Parkhaus „Am Rathaus“**  
Kronenstraße, Kempten

- 483 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich



**Parkhaus „Altstadt“**  
Burgstraße, Kempten

- 122 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich



# Strategische Modernisierungen und aktive Stadtentwicklungen



## Modernisierung Auf dem Bühl 12, 14 (72 WE)

WDVS, neue Balkone, Eingangsbereich, Treppenhaus, Stränge, Badsanierung,  
Elektroarbeiten, Kellerdeckendämmung, Dachbodendämmung, Außenanlage  
4,5 Mio. € Kosten





## Modernisierung Bachstelzenweg 1, 3 (72 WE)



Außen- und  
Innenmodernisierung.  
Fassaden-, Kellerdecken- und  
Dachdämmung,  
Treppenhausgestaltung inkl.  
Elektroinstallation, Erneuerung  
aller Bäder und Wasser- und  
Abwasserstränge, Erneuerung  
Außenanlage, Stellplätze und  
Spielplatz  
2,3 Mio. €



## Modernisierung Bachstelzenweg 5, 7 (72 WE)



WDVS, Treppenhaus, Stränge, Badsanierung,  
neuer Aufzug, Einbau Hirolift, Elektroarbeiten,  
Kellerdeckendämmung, Dachbodendämmung.

3,7 Mio. € Kosten



## Modernisierung Im Thingers 20, 22, 24 (24 WE)



Überarbeitung der Fassade mit neuem Anstrich



# Modernisierungen



## Immenstadt (26 WE)



# Modernisierungen 2019 / 2020

Auf dem Bühl 12,14	72 WE
Bachstelzenweg 1, 3	72 WE
Bachstelzenweg 5, 7	72 WE
Schwalbenweg 59, 74, 76	108 WE
Vogtstraße 3	10 WE
Im Thingers 20, 22, 24	24 WE
Immenstadt	<u>26 WE</u>
<b>Gesamt</b>	<b>394 WE</b>



# Neubau als Verkaufsmaßnahmen und Mietwohnungsbau für das Anlagevermögen



## Entwicklungsmaßnahme Jakobwiese (Luftbild)





# Gesamt-Fertigstellung Jakobwiese



260 Miet- und Eigentumswohnungen, 44 Reihen-Doppel-H.



# Projekt Stiftsstadt Wohnen (Gottesackerweg / Gerhard-Hauptmann-Str.)

## Errichtung von 121 Wohnungen



## Stiftsstadt Wohnen (Luftbild)





# Stiftsstadt Wohnen





## Stiftsstadt Wohnen (Luftbild)





# Stiftsstadt Wohnen GbR





# Neubau von Mietobjekten im Anlagevermögen



## **Drei besondere Projekte :**

# **„Neues Wohnen für die bürgerliche Mitte“ im Kemptener Modell**

### **MehrGenerationenWohnen**

**36 Mietwohnungen als Neue Mitte, Thingers am Bürgerplatz**

**Sheddachhallen für 46 Mietwohnungen an der Iller  
(Keselstraße)**

**Revitalisierung Fachsanitäts-Zentrum,  
als Wohnen am Calgeerpark**

**53 Familienwohnungen + 45 Studentenwohnungen**



# Mehrgenerationenwohnen für Thingers





# Mehrgenerationenwohnen für Thingers





# Sheddach-Hallen, Kesselstr. / Iller



46 Mietwohnungen Kesselstraße



# Wohnungs-Atmosphäre Sheddachhallen





# Revitalisierungsprojekt Sheddachhallen als Mietwohnprojekt





# Wohn-Innenhof Sheddachhallen





# Revitalisierung Fachsanitäts-Zentrum, Haubensteigweg





## Neubauprojekte 2019

### Calgeerpark 54 Wohnungen

2-5 Zimmer Wohnungen (50-120 m<sup>2</sup>)

Bezug in 3 Abschnitten etwa 01.08.-01.11.2019





# Familien-Wohnen am Calgeerpark





# Familien-Wohnen am Calgeerpark





# Wohnen am Calgeerpark, Haubensteigweg





## Wohnen am Calgeerpark, Haubensteigweg





# Familien-Wohnen am Calgeerpark



Visualisierung Oktober 2018



# Sozialbau erhält **Zukunftspreis der Deutschen Wohnungswirtschaft** und den **Bayerischen Denkmalpflegepreis**



Zukunftspreis der Deutschen Wohnungswirtschaft für das „Kemptener Modell“



Bayerische Denkmalpflegepreis für die Revitalisierung der „Alten Spinnerei“



# Projekt-Entwicklung für das Wohnbau-Projekt

„Funkenwiese“

Leutkircher Straße, Kempten



## Funkenwiese als Modell





## Funkenwiese 1. Bauabschnitt – Häuser 6 + 7





## Funkenwiese Baufortschritt Oktober 2020





# Funkenwiese Baufortschritt September 2020





## Funkenwiese 2. Bauabschnitt - Haus 4





# Funkenwiese Grundriss Haus 4



Grundriss Haus 4 RG

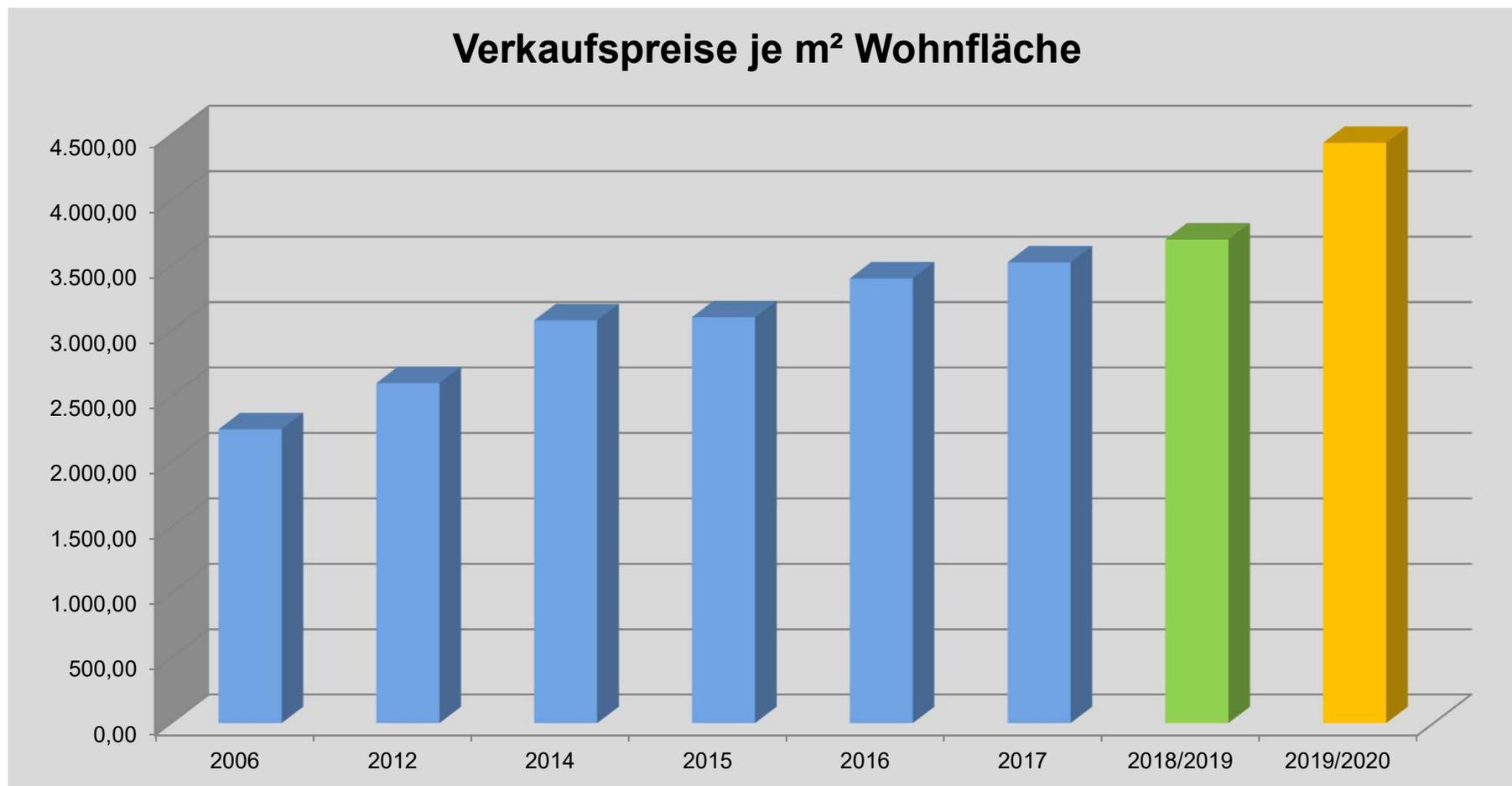


## Funkenwiese – Visualisierung Wohnung Haus 4





# Verkaufspreise €/m<sup>2</sup> Neubau Wohnungen Entwicklung 2006-2020





# Wohnbau-Offensive der Sozialbau 2016 - 2020

- Eich, Heydecker Str./KremserVillen 59 ETW /RHH
- „Jakobwiese“ Alfred-Weitnauer-Str 181 Eigentumswohnungen
- „Stiftsstadt-Wohnen GbR“ 121 Eigentumswohnungen
  
- „Sheddachhalle“, Keselstraße 46 Mietwohnungen
- „Wohnen im Calgeer-Park“ 53 Mietwohnungen
- „Wohnen im Calgeerpark“ 45 Studenten-Mietwohn.
- Neue Mitte Thingers 36 Mietwohnungen
- „Wohnen am Weiher“ (Thingers) 21 Mietwohnungen
- Wohnpark „Funkenwiese“; I. BA 40 Eigentumswohnungen
  
- Gesamt **602 Wohnungen**

... „wir liefern!!!“





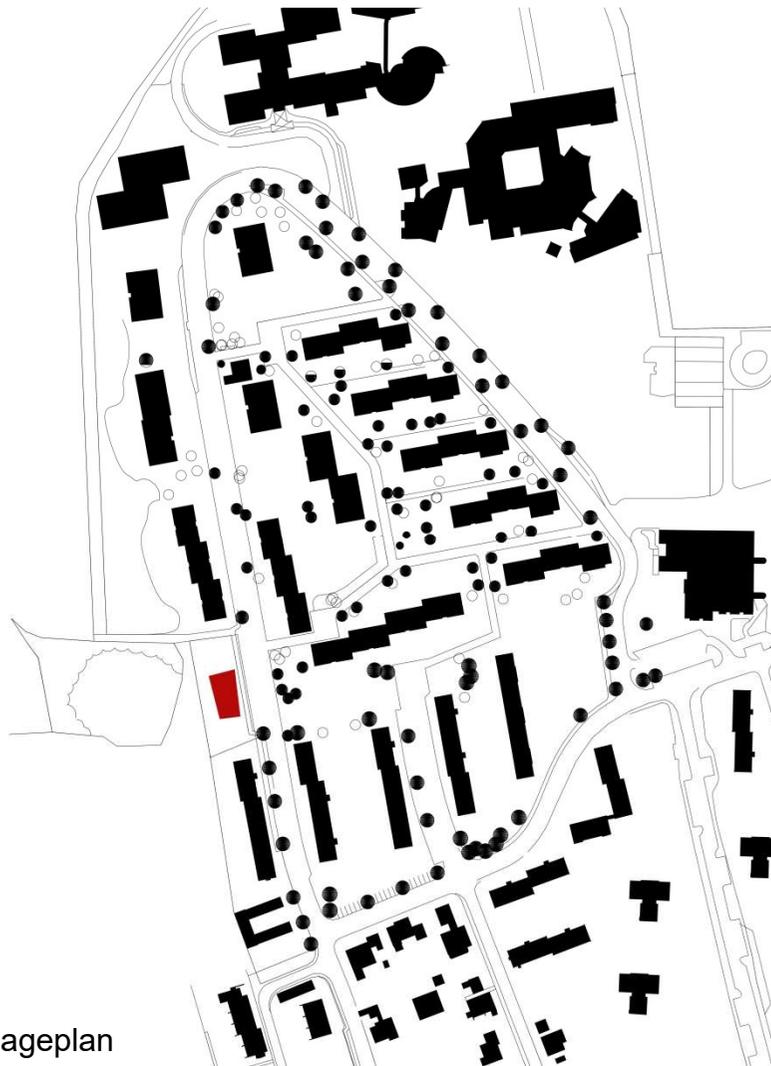
# Wohnen am Weiher



Visualisierung Südwest



# Wohnen am Weiher – Holzwohnungsbau (21 Mietwohnungen)



Lageplan

Thingers –  
Weiße Siedlung



# Wohnen am Weiher





# Wohnen am Weiher - Holzwohnungsbau



Grundriss Regelgeschoss

3-Spänner mit je einer  
2-Zimmer,  
3-Zimmer und  
4-Zimmer-Wohnung  
pro Geschöß



# Wohnen am Weiher





# Wohnen am Weiher





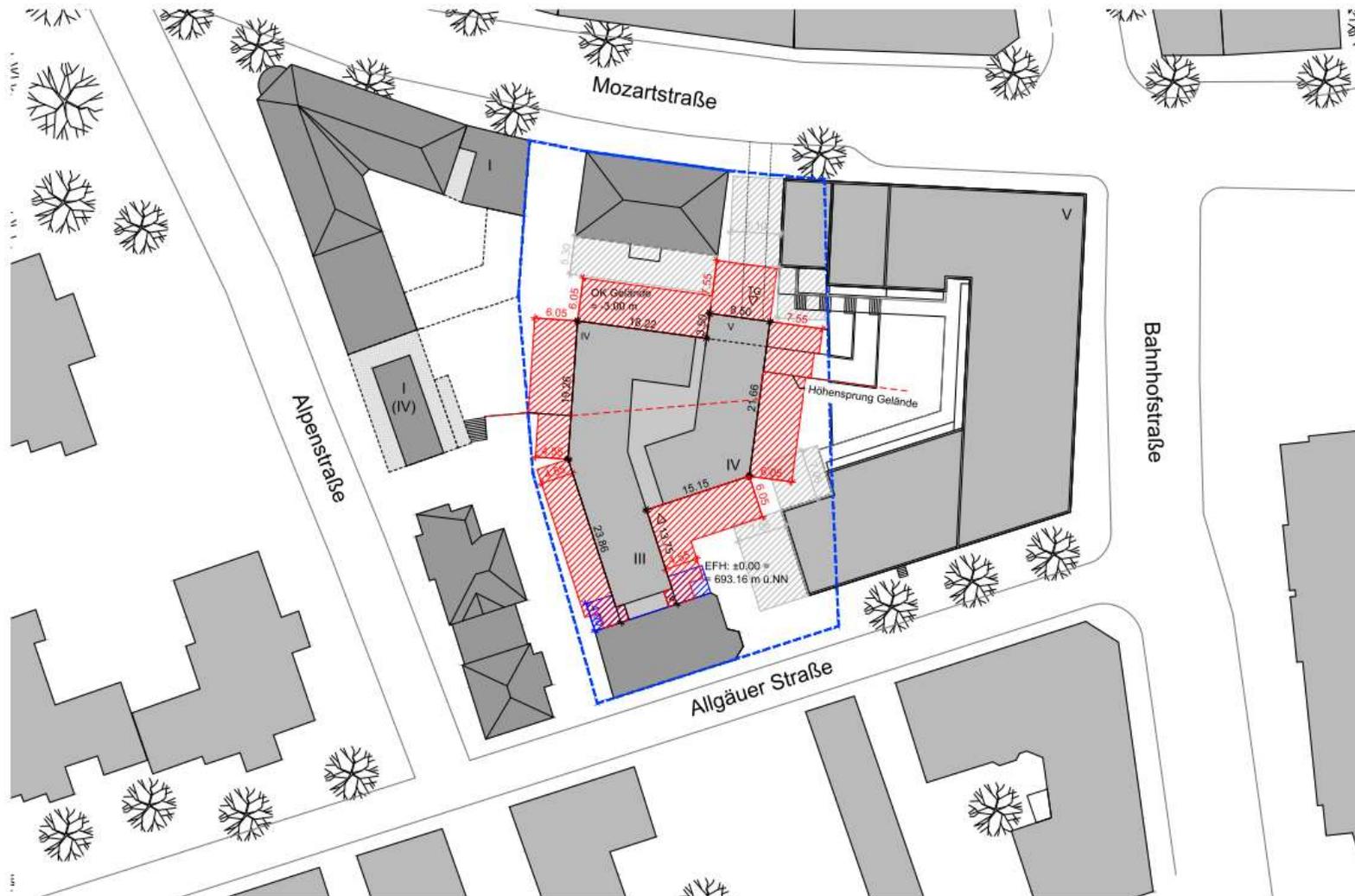
# Städtebauliche und planerische Entwicklung

## Mietwohnungsbau

Mozartstr. 3/Allgäuer Str. 4



# Bauprojekt Sozialbau „Atrium A2“



Lageplan mit Abstandsflächen inkl. Bestand und Nachbarn 1:500



# Bauprojekt Sozialbau „Atrium A2“

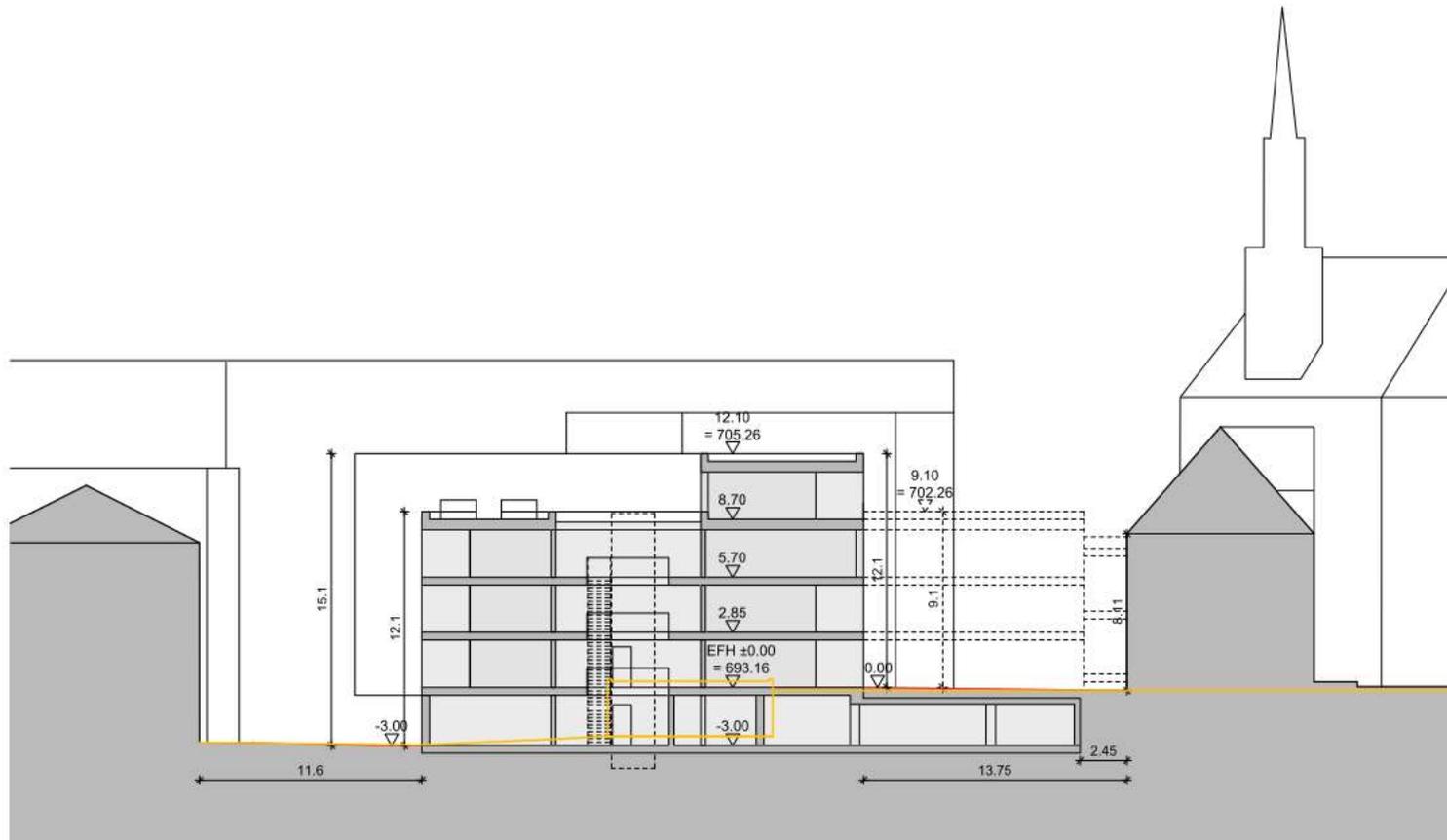
Planung Juni 2020



1. Obergeschoss



# Bauprojekt Sozialbau „Atrium A2“



Schematischer Längsschnitt b-b 1:200



## Bauprojekt Sozialbau „Atrium A2“





## Bauprojekt Sozialbau Allgäuer Str. 4





# Flächenreduziertes Bauen

- 600 Wohnungen der 900 Wohnungen, die in den vergangenen 15 Jahren gebaut haben wurden auf Re-Vitalisierungsflächen
  - Hofgarten,
  - Stiftsstadt-Wohnen,
  - Thingers-Neue-Mitte,
  - Sheddachhallen,
  - Calgeerpark oder als
  - Gewerbeprojekt am Schwanengelände gebaut.



# Generalplanung

+

# „Spezialprojekte“



# Revitalisierung und Sanierung Pförtnervilla



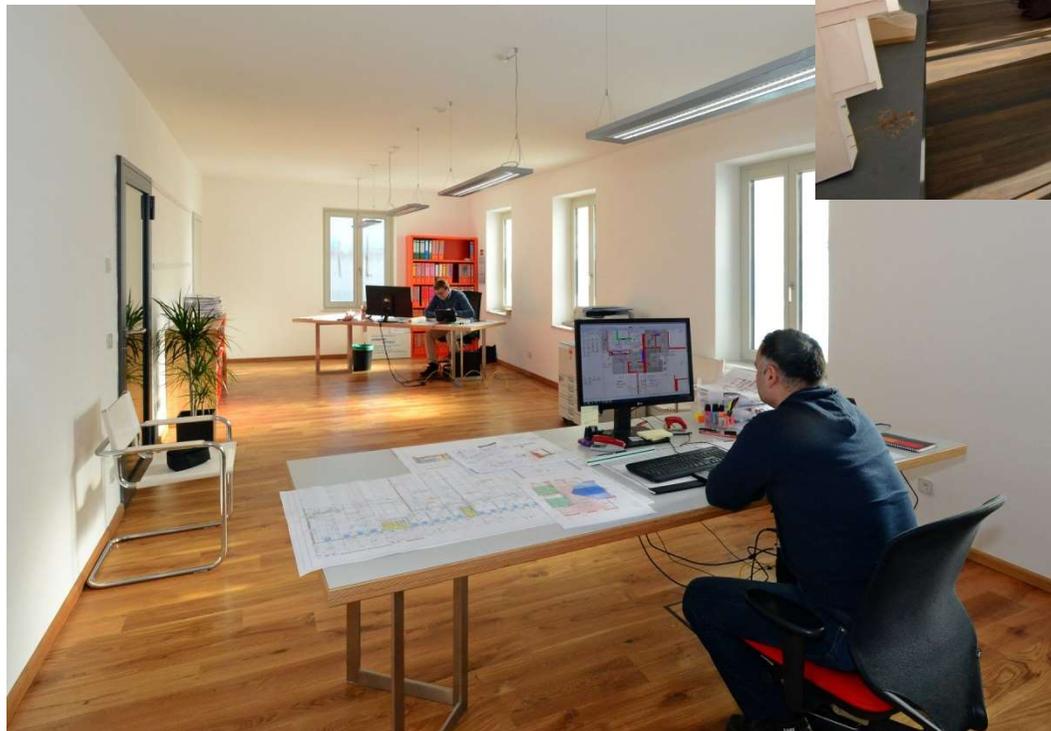


# Revitalisierung und Sanierung Pförtnervilla





# Pförtnervilla - Büroräume 1. OG





# Pförtnervilla - Büroräume EG







# Projektsteuerung und Baubetreuung für das neue Allgäu Hospiz, Madlener Straße mit 16 Gästezimmern

## Büro- und Schulungsräume für den Hospiz-Verein



# Projektsteuerung Hospiz, Madlener Straße





# Projektsteuerung Hospiz, Madlener Straße





# Projektsteuerung Hospiz, Madlener Straße





# Projektsteuerung Hospiz, Madlener Straße





# Projektsteuerung Hospiz, Madlener Straße





## MM 50 – Südost-Ansicht





## MM 50 – Südwest-Ansicht





# MM 50





## MM 50 – Hausarztpraxis 3. OG





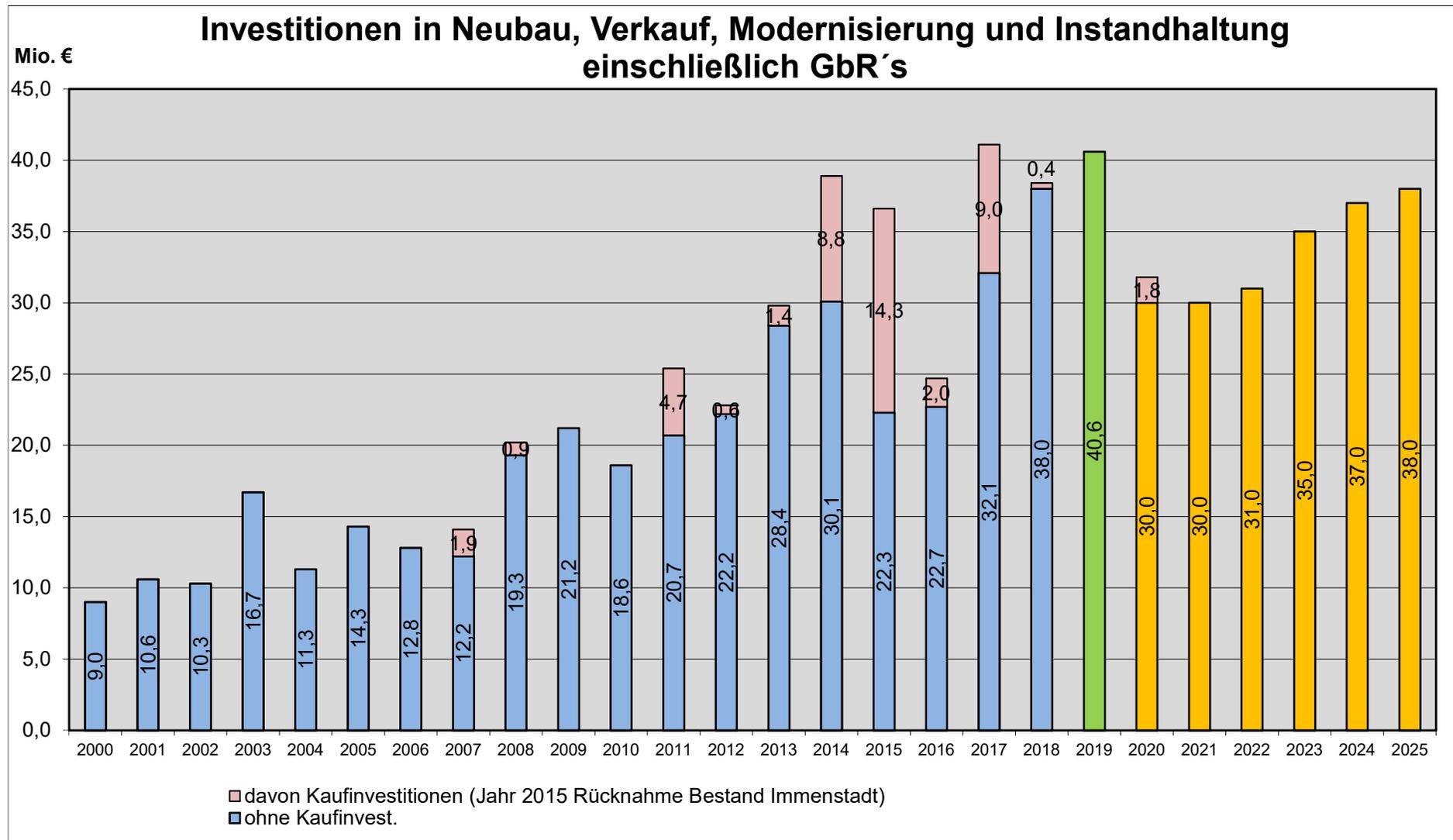
# MM 50 – Medienagentur EG/1. OG Anwaltskanzlei 2. OG





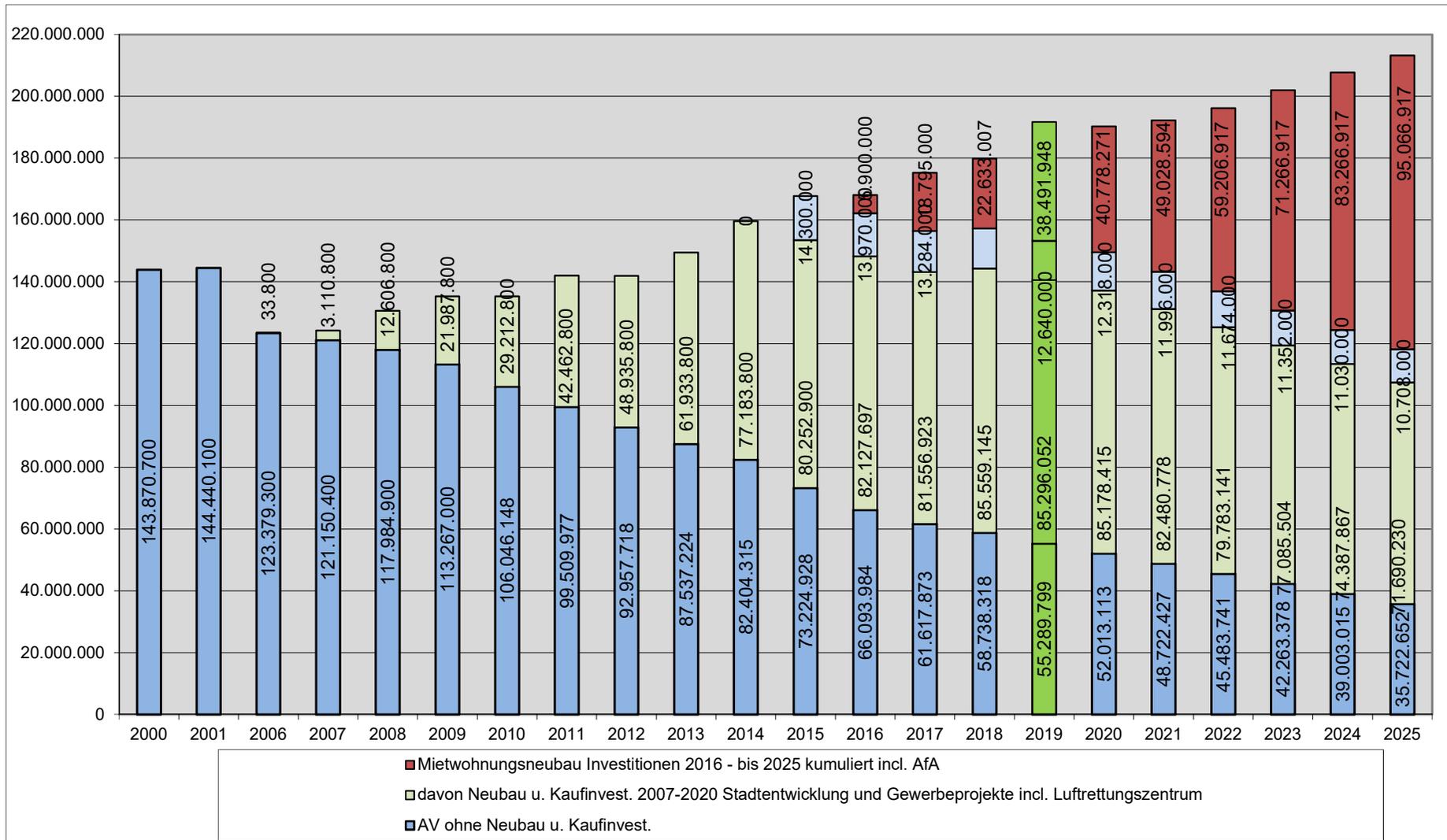


# Investitionen der Sozialbau 2000 - 2025



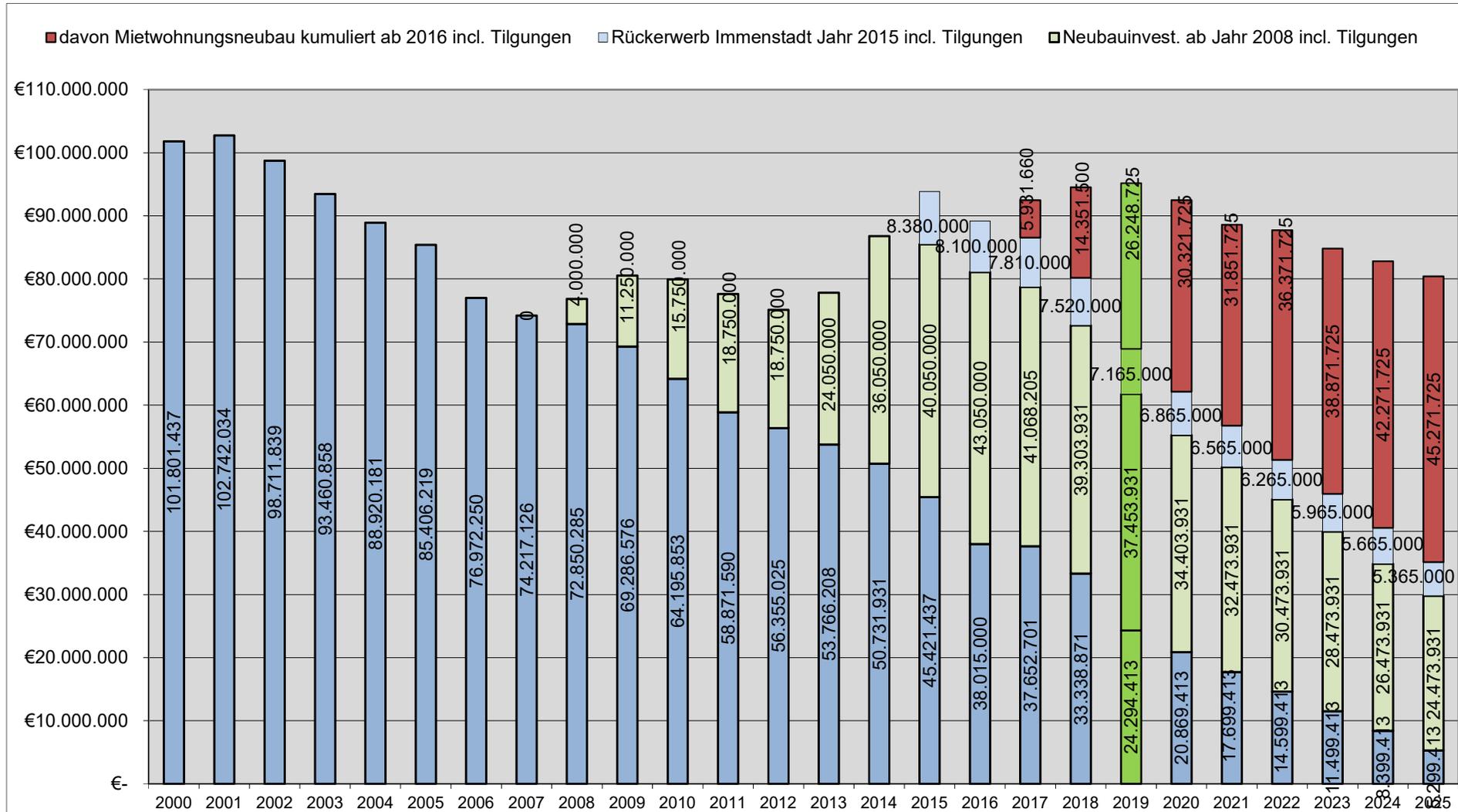


# Entwicklung Anlagevermögen Sozialbau Kempten GmbH seit Jahr 2000 inkl. Mietwohnungs-Neubau 2016 - 2025



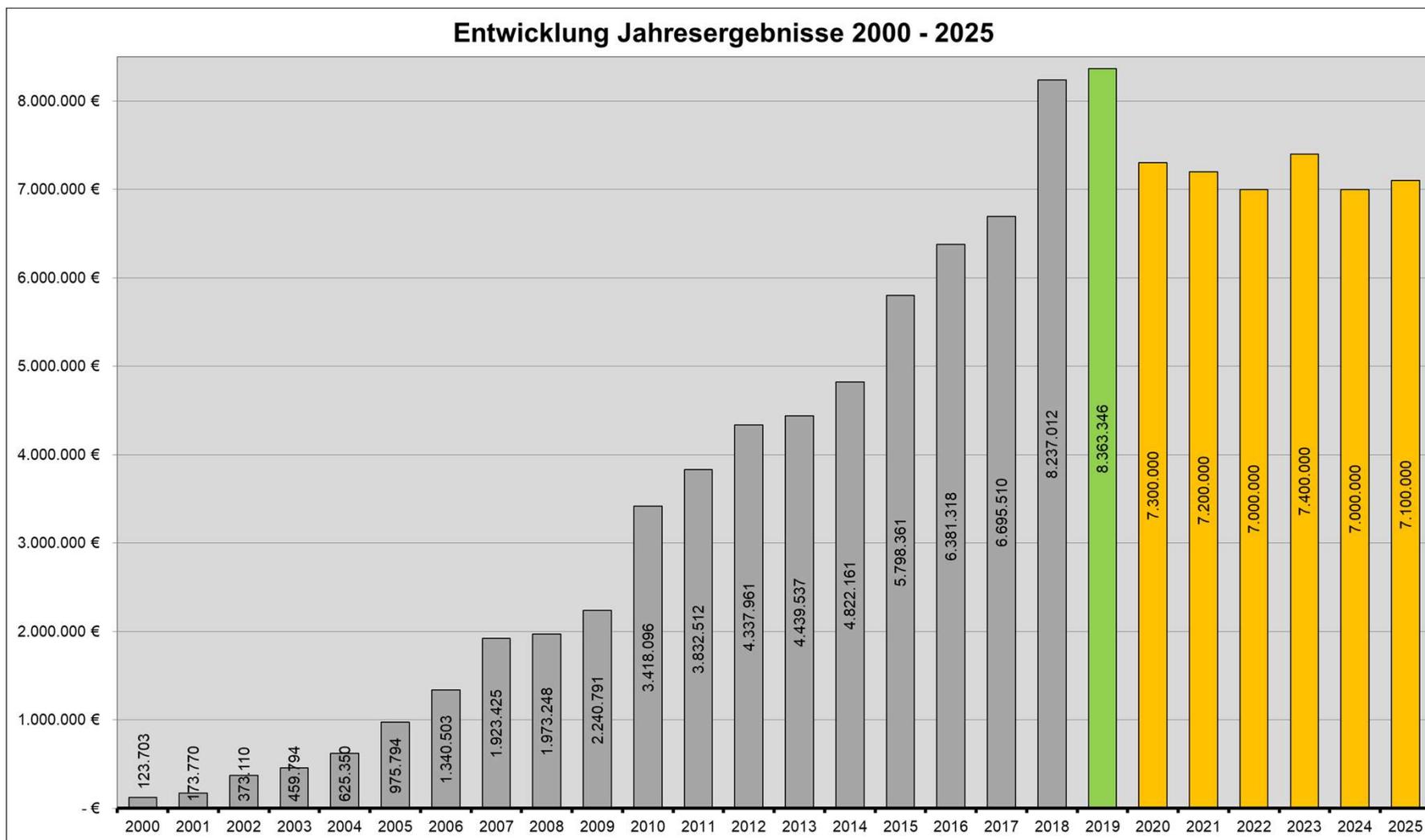


# Entwicklung Verbindlichkeiten Sozialbau Kempten GmbH Jahr 2000 incl. Mietwohnungsneubau 2017 - 2025





# Entwicklung Jahresergebnisse 2000 - 2025







# Entwicklungsfläche Saurer Allma-Areal- Leonhardstraße 19



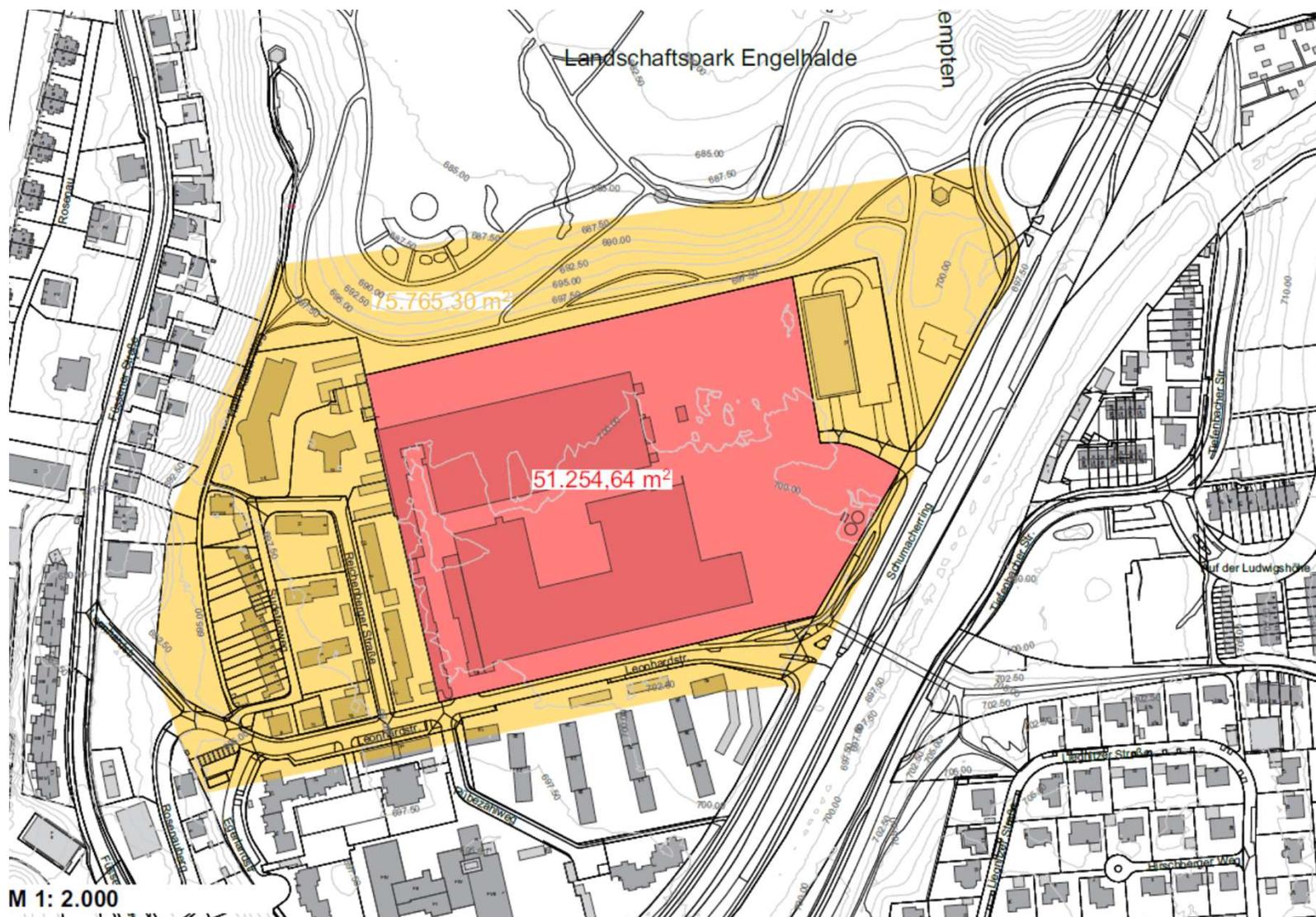


# Entwicklungsfläche Saurer Allma-Areal - Leonhardstraße 19





# Wettbewerbsumgriff inkl. städtebaulicher Ideenteil





## Ausblick 2020 – 2023

- Weitere Mod.-Investitionen von € 50 Mio. in die Qualitätsverbesserung des Wohnbestandes bis 2023
- Kontinuierliche energetische Modernisierung mit „Augenmaß“ für den Erhalt der sozialen Balance am Mietmarkt
- Bau der rd. 180 Wohnungen auf der „Funkenwiese“, Leutkircher Straße
- Weitere Stadtentwicklung in Reichsstadt und Stiftsstadt
- Wohnbau-Entwicklung Saurer Allma-Gelände am Engelhalde-Park
- Weiterentwicklung der Projektwerkstatt: Energieeffizienz und Digitalisierung





Digitale  
Wohnungsabnahme

**E-Mobilität**

**Smart Metering**

Rauchwarnmelder

# Die Sozialbau 4.0 - Digitale Projektwerkstatt

**Immosolve**

Contractor Wärme Signale

**Virtual Reality**

WeWash

Mobilität

**Stromtankstellen**

Smarthome Musterwohnungen

FTTH Ausbau/Glasfaser

**WLAN Studenten**

Intelligente  
Parkraumbewirtschaftung

**Social  
Media Team**

Mieterstromprojekt Elsa

**Sub Metering**

digitale Heizungsoptimierung

Mobilfunk Netzausbau

**Whatsapp Chat Bot**

Datenschutz



# DIE DIGITALE PROJEKTWERKSTATT

## Das Herzstück der Innovation

Smarthome Musterwohnungen	Smart Metering	Sub Metering	Digitale Verbrauchsdaten-erfassung	Social Media Team	FTTH Ausbau / Glasfaser	Contractor Wärme + Signale	Mobilfunk Netzausbau
WLAN Studenten	Intelligente Rauchwarnmelder	Stromtankstellen	E-Mobilität	E-Bike / E-Hub	E-Arbeitsgeräte	Mieterstromprojekte	WeWash
Intelligentes Parkraummanagement	Datenschutz	WhatsApp Chat Bot	Digitale Wohnungsabnahme	Digitaler Vermietungsprozess	Virtual Reality	Smart City Kempten	Digitale Bauakte Neubau
Digitales Eigentümerportal	Digitale Klingel- und Briefkastenanlage	Ausbau NE 4 im Eigen-bestand	Online-Marketing, SEO, Video-Ads	RPA – Robotic Process Automation	3D-Druck	3D – Digitaler Gebäude-zwilling	Klimaschutzplan „2030“

 Bereits umgesetzt

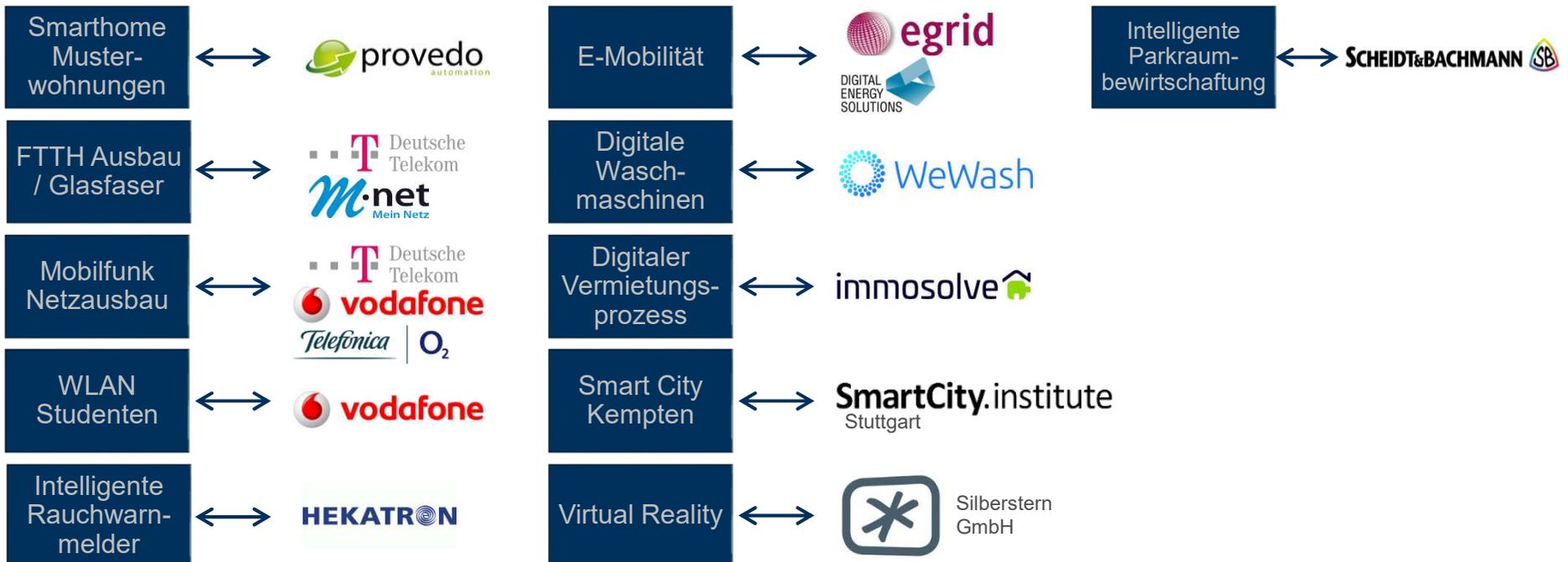
 In Umsetzung

 Umsetzung geplant



# DIE DIGITALE PROJEKTWERKSTATT

## Entwicklungspartner



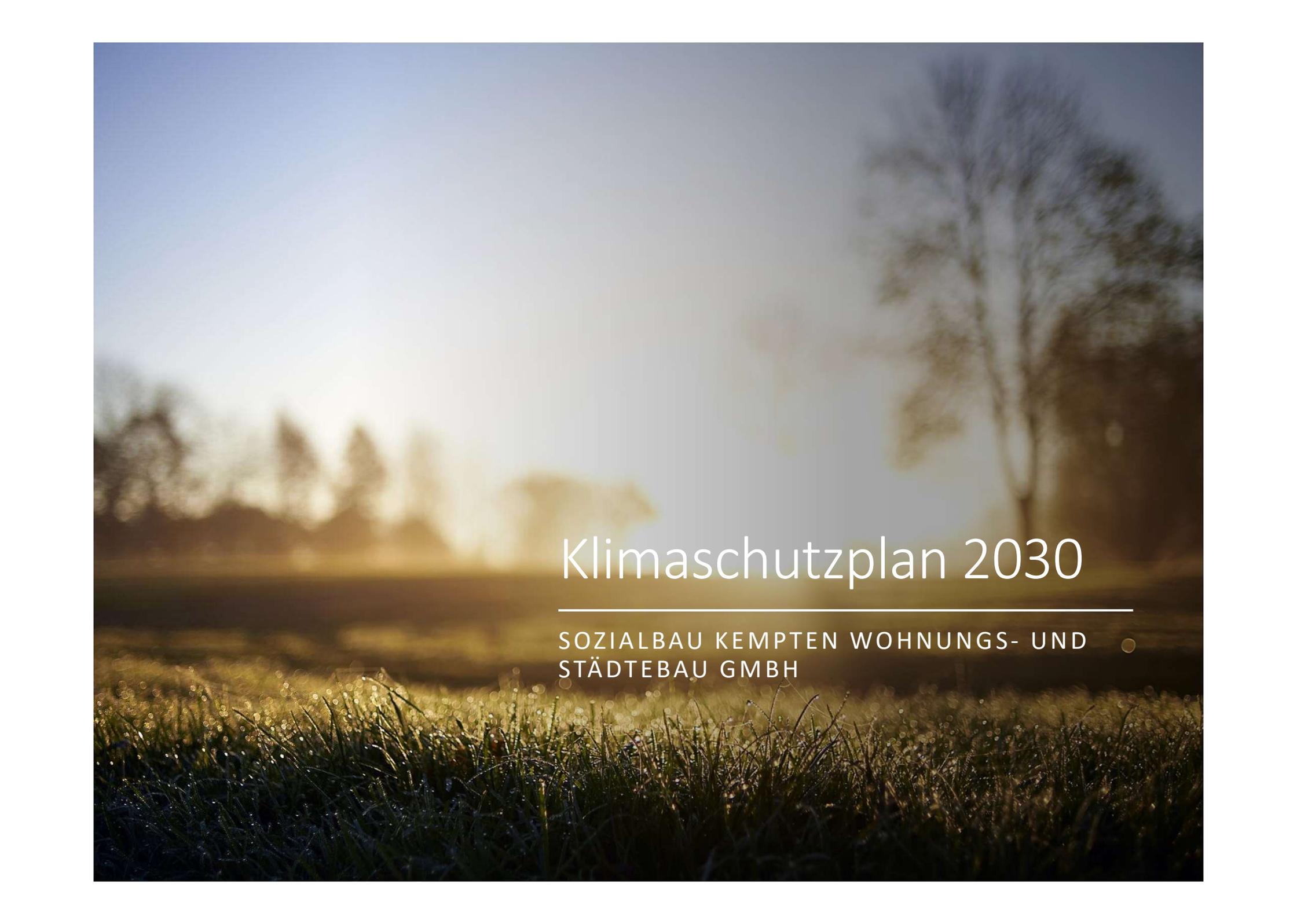


# DIE DIGITALE PROJEKTWERKSTATT

## Partnernetzwerk

- Forschungsverbund bestehend aus:
  - Stadt Kempten
  - Hochschule Kempten
  - Allgäu Digital
  - egrid
  - Allgäuer Überlandwerk (AÜW)
  - Sozialbau





# Klimaschutzplan 2030

---

SOZIALBAU KEMPTEN WOHNUNGS- UND  
STÄDTEBAU GMBH

# Parameter

---

## Multinational – Übereinkommen von Paris

Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen aus dem Jahr 2015. Reduktion der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2° Celsius bis 2050.

## EU – European Green Deal

Konzept der EU-Kommission mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen in der EU bis 2050 auf null zu reduzieren. Geplante Verschärfung des CO<sub>2</sub>-Reduktionsziels von 40 % auf 50-55% ggü. dem Jahr 1990 bis zum Jahr 2030.

## DE – Klimaschutzplan 2050

Klimapolitische Grundsätze und Ziele der deutschen Bundesregierung zur Umsetzung des Übereinkommens von Paris. Reduktion der Treibhausgasemissionen um 80 – 95 % gegenüber dem Jahr 1990. Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands.

# Parameter

---

## DE – Klimaschutzprogramm 2030

Eckpunkte und strategische Ziele für verschiedene Sektoren (z.B. Verkehr, Gebäude etc.) zur Reduktion der Treibhausgasemissionen um 55 % im Vergleich zum Jahr 1990.

## DE – Bundes-Klimaschutzgesetz

Gesetz soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und die Reduktion der Treibhausgasemission um mindestens 55 Prozent bis zum Jahr 2030 gewährleisten. Sektorenziele werden gesetzlich verankert.

## DE – Strategie klimafreundliches Bauen und Wohnen

Reduktion der Treibhausgas-Emissionen im Gebäudesektor auf 70 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten bis 2030. Dies entspricht einer Minderung gegenüber 1990 um 66 %!

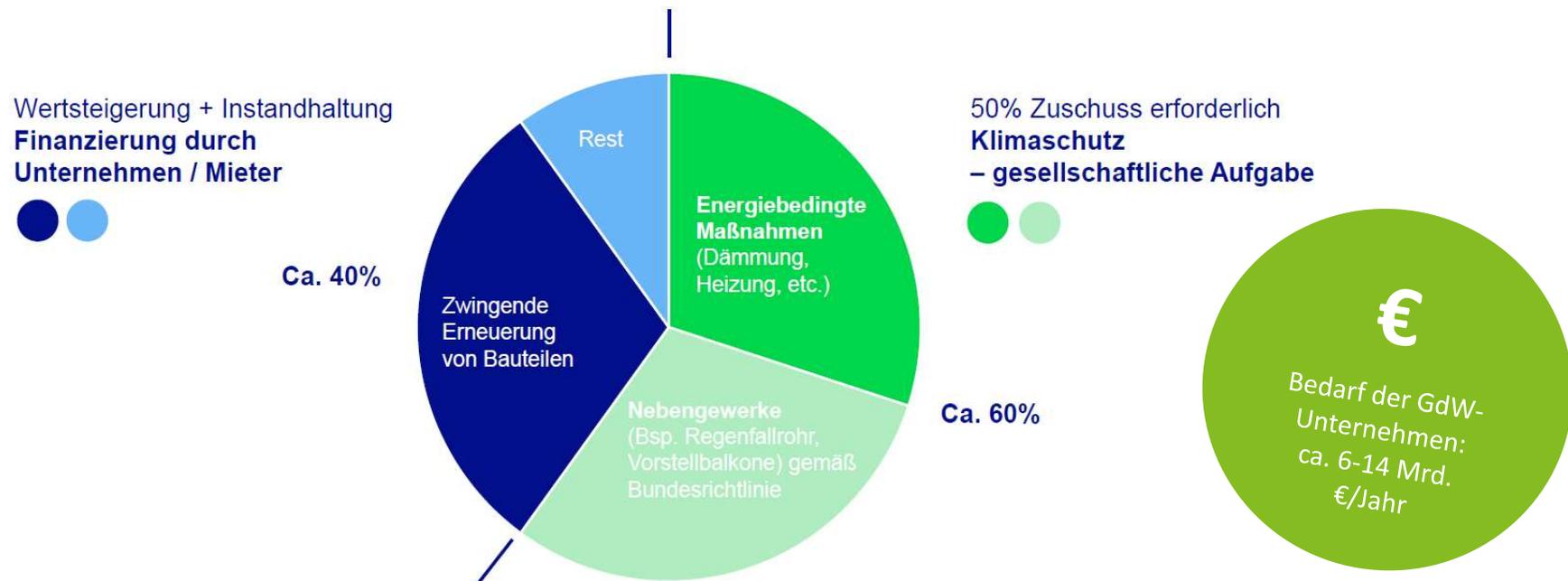


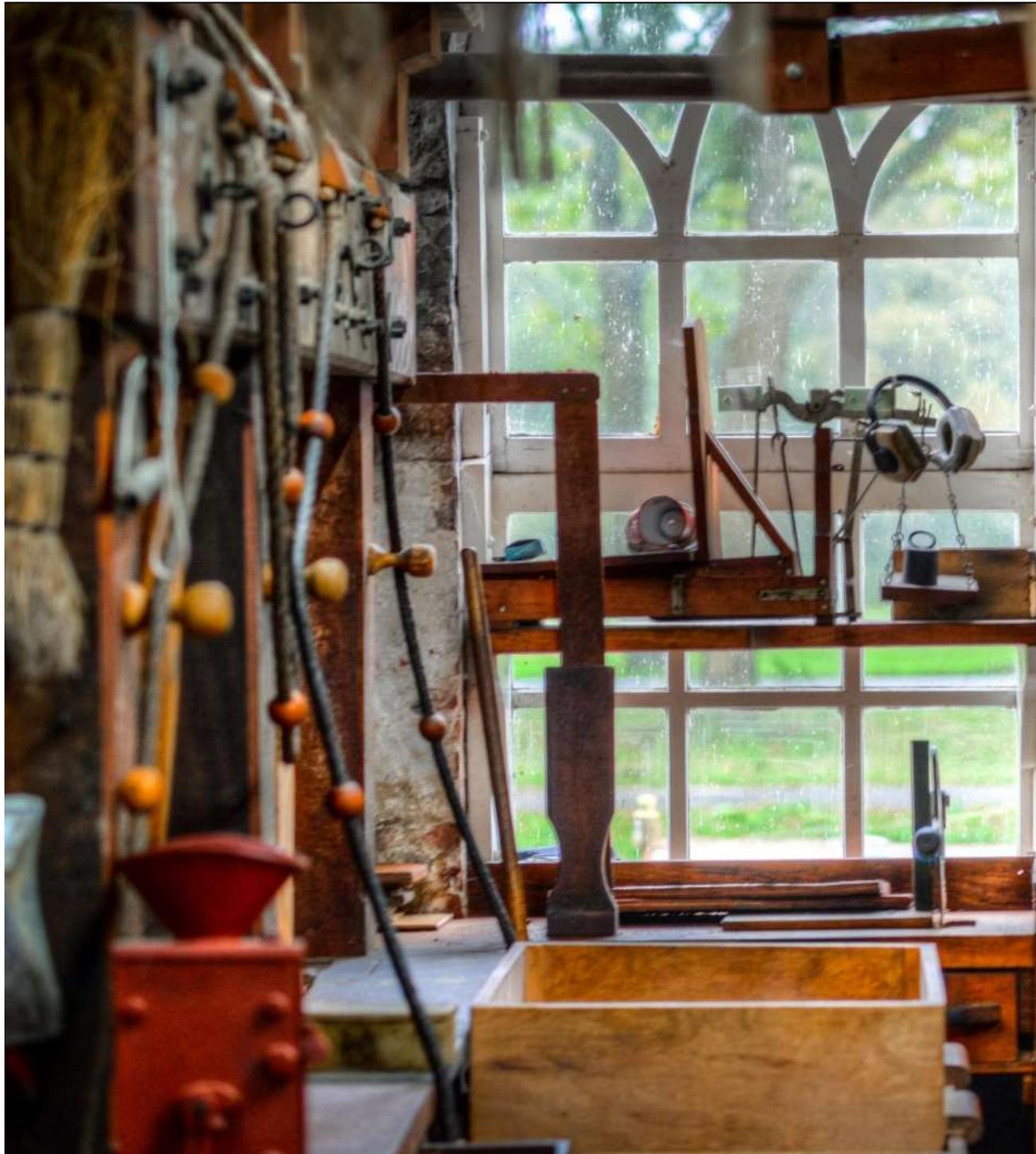
# Gesetzes- initiativen

# Gesetzesinitiativen



# Förderbedarf der Wohnungswirtschaft





# Projekt- werkstatt

KLIMASCHUTZ 2030

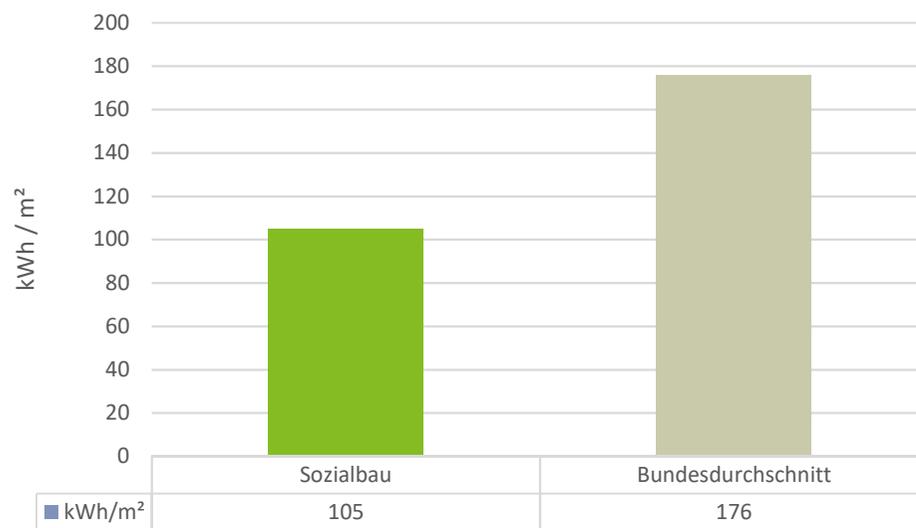
# Projektwerkstatt „Klimaschutz 2030“

---

Ausbaustrategie Fernwärme	Zentrale Heizungssteuerung aller Heizanlagen	Projekt „Flottenverbrauch“ Gebäudebestand	Flächenschonendes Bauen (Nachverdichtung, Erschließung, Revitalisierung)	Projekt Holzhaus „Wohnen am Weiher“ & Mietstromprojekt	Projekt Passivhaus „S4“
Smart Metering	Mieterstromprojekte „Auf dem Bühl“ und „Calgeerpark“	Mieterstromprojekt „Wohnen am Weiher“ geplant	Vier weitere PV-Anlagen mit ca. 478 kWp Leistung	PV-Anlage auf Parkhaus mit ca. 100 kWp geplant	Zwei E-Ladepunkte Parkhaus Klinikum
Vier weitere E-Ladepunkte Parkhaus Klinikum geplant	Fünf E-Ladepunkte Parkhaus Colosseum	E-Ladesäule „Funkenwiese“	Mobilitätskonzept Funkenwiese „e-ready“	E-Ladesäule „Calgeerpark“ geplant	E-Ladesäule „Wohnen am Weiher“ geplant
E-Ladesäule „Sheddachhalle“ geplant	E-Ladesäule „Atrium Wohnen“ geplant	E-Arbeitsgeräte	E-Fahrzeugflotte Verwaltung	Ökostrom für Sozialbau-Gebäude	Projekt „200 Jahre, 200 Bäume“

# Flottenverbrauch Sozialbau

Vergleich Energieverbrauch Heizung und Warmwasser  
kWh/m<sup>2</sup> p.a.



Energieverbrauchsentwicklung Heizung und  
Warmwasser kWh/m<sup>2</sup> p.a.



# Weiteres Vorgehen

---

## August 2020:

- Aufnahme Verein „Initiative Wohnen 2050 e.V.“
- Kooperation mit Nassauische Heimstätte Wohnstadt GmbH

## Januar 2021:

- Bilanzierung CO<sub>2</sub>-Ausstoß Sozialbau
- CO<sub>2</sub>-Bilanzierungs-Werkzeug
- Technik-Werkzeug,
- Finanzierungs-Werkzeug
- CO<sub>2</sub>-Zielwert definieren

## Ende 2021:

- CO<sub>2</sub>-Reduktionspfad entwickeln
- Kosten der Umsetzung ermitteln
- Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion einleiten



Diese Köpfe machen Sozialbau leistungsstark.



**SOZIALBAU-TEAM**

Verwaltung (davon 5 Teilzeit)	_____	58
Regiebetrieb und Hauswarte	_____	46
Auszubildende	_____	9
Reinigungskräfte (Teilzeit)	_____	2
ZEUS GmbH (Teilzeit/geringf. Beschäftigte)	_____	27



# TOP Arbeitgeber 2020





**Herzlichen Dank für die  
verantwortungsbewusste,  
hervorragende Unterstützung  
unserer Arbeit!!!**