



Beteiligungsbericht

2021

Sozialbau GmbH

Stadtrats-Sitzung am 24.11.2022



Sozialbau-Team

2022





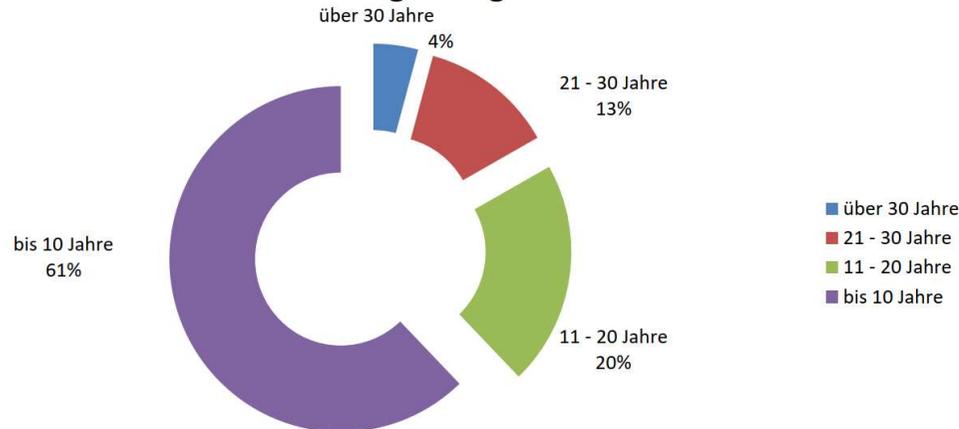
Die Eckdaten der Sozialbau im Jahr 2021

- Bilanzsumme **€ 223.945.471,85** (Vj. 227 Mio.)
- Eigenkapital **45,5 %** (Vj. 43,2 %)
- Eigener Wohnungs-/ Gewerbebestand
4.622 WE/GE (Vj. 4.433)
- Bewirtschaftete Wohnen + Gewerbe)
7.220 WE (Vj. 7.000)
- Jahresumsatz **€ 58.443.307,00** (Vj. € 57 Mio.)
- Mitarbeiter 119 Personen (Vj. 119)
(davon 9 Azubis)



Personelles Fundament der Jahre 2021/2022

Betriebszugehörigkeit Mitarbeiter



- | | |
|---|-----------------------|
| • Personal/GL-Assistenz/Recht/Marketing | 6 Mitarbeiter/-innen |
| • Mieterservice / Parkhauservice | 14 Mitarbeiter/-innen |
| • Hausmeisterei | 26 Mitarbeiter/-innen |
| • Regiebetrieb | 22 Mitarbeiter/-innen |
| • Wohnungseigentumsverwaltung | 4 Mitarbeiter/-innen |
| • Gewerbevermietung /ZEUS | 4 Mitarbeiter/-innen |
| • Neubau und Vertrieb | 13 Mitarbeiter/-innen |
| • Rechnungswesen / IT | 11 Mitarbeiter/-innen |
| • Reinigungskräfte | 2 Mitarbeiter/-innen |
| • Auszubildende | 9 Mitarbeiter/-innen |
| • Technische Gebäudebewirtschaftung | 8 Mitarbeiter/-innen |

Mitarbeiter/-innen gesamt 119



Mieterservice 2021

- 182 Mieterwechsel im Jahr 2021
(oder 4,97 % Fluktuation)
- 11,7 Mio. Instandhaltungs-
/Modernisierungskosten
(einschl. Regie)
- Leerstand 0,26 %
- 221 Neuvermietungen inkl. Erstbezug
Wohnen am Weiher
- Rd. 36.100 Anrufe (=Höchststand) am
Empfang bei 70 % Erreichbarkeit
- 4.185 Wohngesuchanfragen über
Homepage
- Wohnraumanpassungen
- Innenmodernisierungen mit Stellung
von Ersatzwohnraum
- und, und, und





Regiebetrieb in 2021



- 4.574 Aufträge im Jahr 2021 abgearbeitet
- Volumen rd. 2,04 Mio. Euro inkl. Material
- 31.120 geleistete Arbeitsstunden
- 8 Gewerke mit top-Verzahnung
- 22 Mitarbeiter/innen





Hausmeisterei in 2021

- Organisations-Struktur in 6 Gebieten
- 24-Stunden-Service
- **650** betreute Wohnanlagen
- **7.670** Wohneinheiten in der Betreuung
- sorgloser Winterdienst für Bewohner
- rd. **800.000** m² Grundstücksfläche





Verwaltung von Wohneigentum 2021

2021 von Sozialbau verwaltete Objekte für Eigentümergemeinschaften und Dritte

Verwaltung nach WEG

100	Eigentümergeinschaften
2.357	Eigentumswohnungen
57	Gewerblich genutztes Eigentum
1.995	Garagen/Tiefgaragenstellplätze

Mietverwaltung für Dritte

170	Wohnungen
14	Gewerbliche Objekte
583	Garagen und Stellplätze





Gewerbeimmobilien-Bewirtschaftung 2021



- 607 Gewerbeeinheiten
- rd. 60.500 m² Büro- und Gewerbefläche
- rd. 17.600 m² Hallen- und Produktionsflächen



Parkhaus-Bewirtschaftung



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



Parkhaus „Am Klinikum“
Robert-Weixler-Str., Kempten

- 371 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- nur für Kurzzeitparker



Parkhaus „Marstall“
Herrenstraße, Kempten

- 42 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich



Parkhaus „Colosseum“
Hirnbeinstraße, Kempten

- 361 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich

Mindereinnahmen Corona

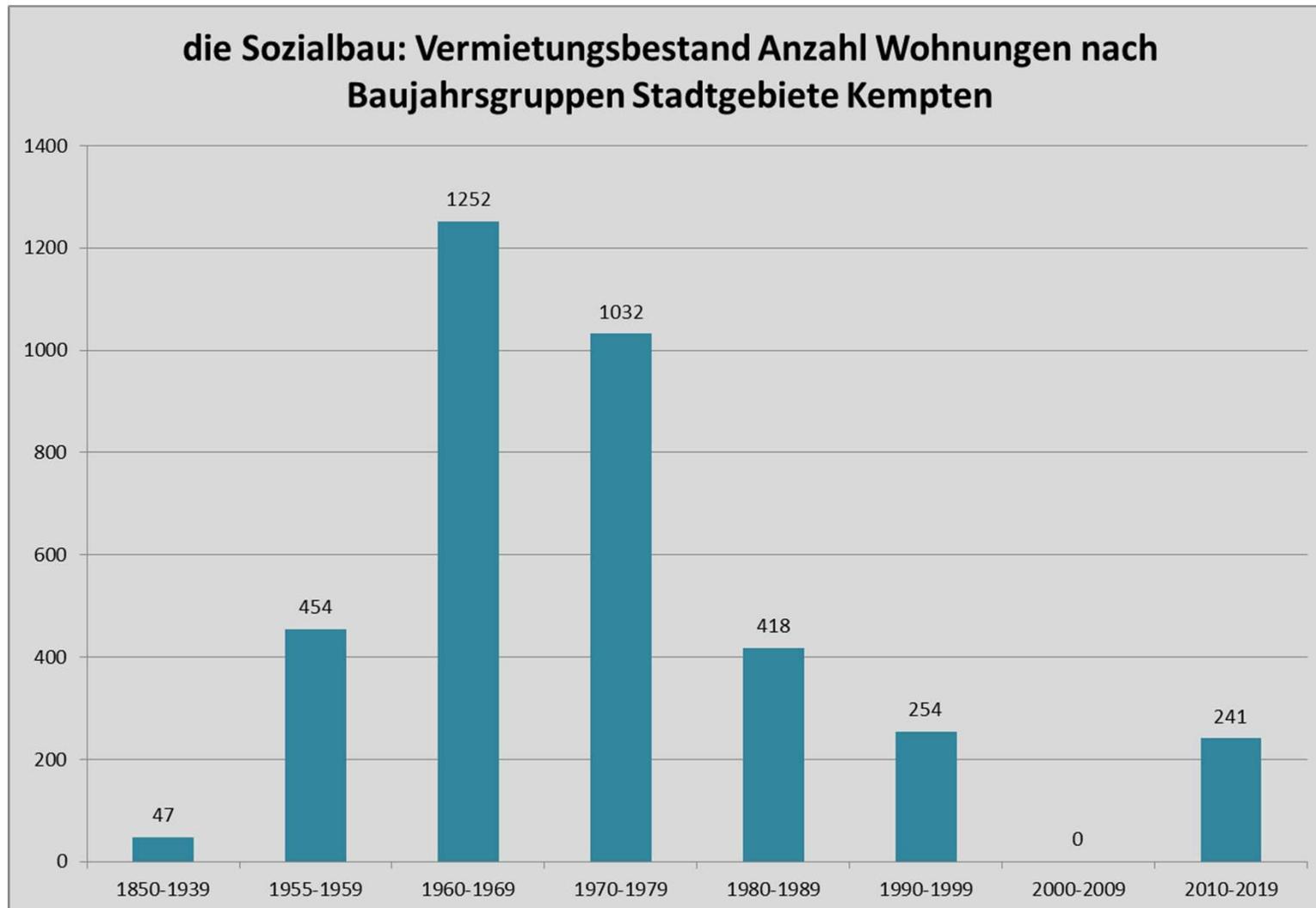
2020	420.000,- €
2021	380.000,- €



Strategische Modernisierungen und aktive Stadtentwicklungen



Baujahre des Wohnungsbestandes der Sozialbau





Modernisierung Bachstelzenweg 1 und 3



72 Wohneinheiten

- Wärmedämmverbundsystem
- Balkonverglasung
- Treppenhaus
- Kellerdeckendämmung
- Austausch der Steigleitungen vom Keller bis zum Dach
- Modernisierung aller Bäder
- neuer Aufzug
- Neubau: Mülltonnenhaus

Kosten 4.350.552,31 €

Ø 62.000,- €/WE



Modernisierung Im Thingers 2 Modernisierung Im Thingers 24

Im Thingers 2 - 24 96 Wohneinheiten

- Neue Farbgestaltung für die bereits wärmegeämmten Fassaden





Modernisierung Heiligkreuzer Str. 71



36 Wohneinheiten

- Wärmedämmverbundsystem
- Balkonverglasung
- Kellerdeckendämmung
- Dachsanierung einschl. Dämmung
- Neuer Aufzug
- Neue Elektroinstallation
- Treppenhaus
- Barrierearmer Haupteingang
- Hydraulischer Abgleich

2.510.122,- € Kosten





Modernisierung Johann-Schütz-Str. 1 und 2



62 Wohneinheiten

- Wärmedämmverbundsystem
- Sanierung der Balkone mit Erneuerung der Balkonbrüstung
- Farbgestaltung der Fassade

786.430,- € + 794.896,- €
= 1.581.326,- € Kosten





Modernisierung Lessingstr. 12 - 20



30 Wohneinheiten

- Stranganierung und Austausch der Steigleitungen vom Keller bis zum Dach
- Modernisierung aller Bäder und WCs
- Treppenhaus

1.010.954,- € Kosten





die Zeus

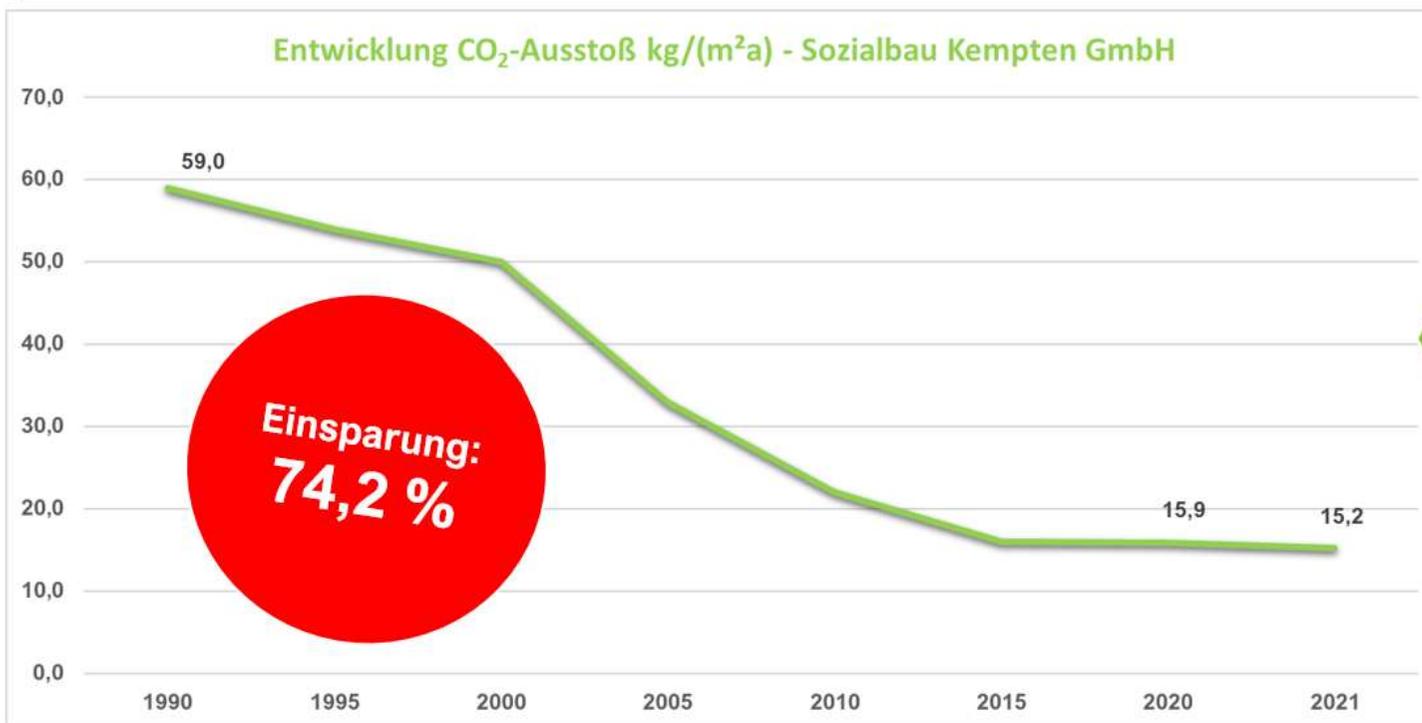


die Sozialbau



Heimat neu leben

CO₂-Einsparungen seit 1990



Reduktionsziel Minus 65% bis 2030 erreicht!!!



die Zeus



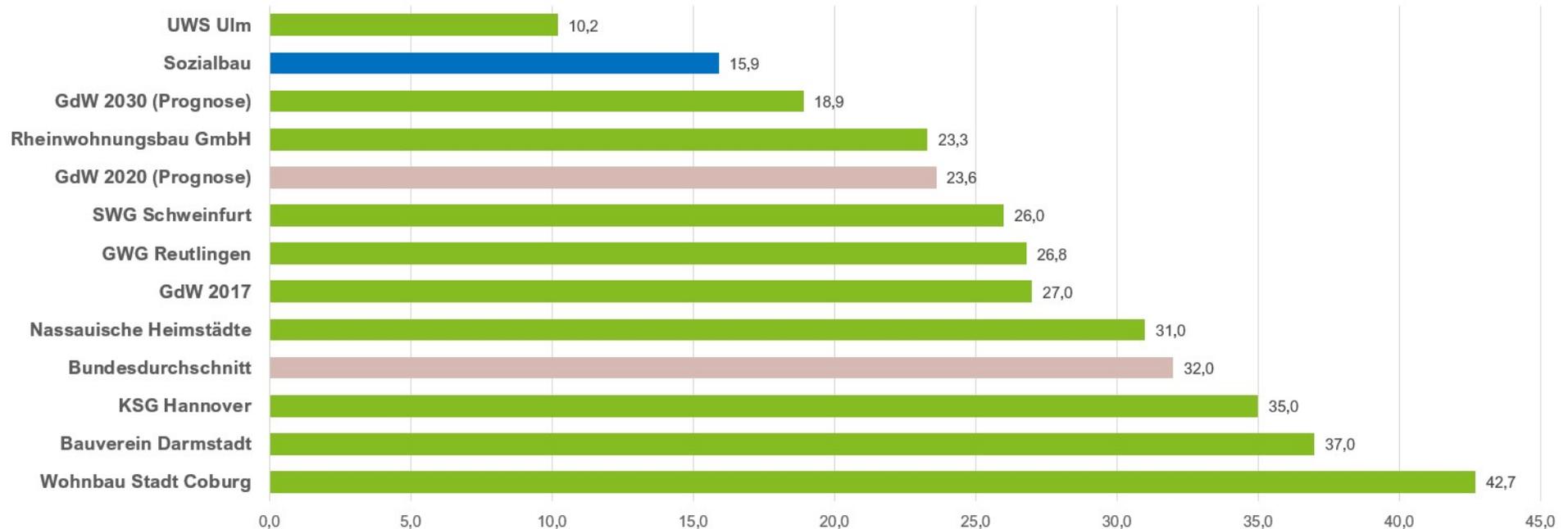
die Sozialbau



Heimat neu leben

Unternehmensvergleich CO₂-Bilanzierung

CO₂-Emissionen pro m² Wfl. kg/(m²a)





Pflege des Sozialbau-Wohnungsbestandes

Hohe Qualität des Wohnungsbestandes:

- 99 % isolierverglaste Fenster, 98 % zentrale Wärmeversorgung
- 1.920 neue Bäder seit 2003
- Hohe **Wohnumfeld-Qualitäten** über Aufwertung von Außenanlagen, Spielplätzen, Quartiersbelebung
- „Flottenverbrauch“ von rd. **77 kWh-Heiz-Energie + 25 kWh für Warmwasser**
- 986 von 4015 Wohnungen -> **24,6 %** der Wohnungen sind **barrierearm** (Ø 6%)



Neubau als Verkaufsmaßnahmen und Mietwohnungsbau für das Anlagevermögen



Funkenwiese als Modell





Funkenwiese – Mai 2022 – 183 Wohnungen entstehen bis 2023





Funkenwiese Fertigstellung 2021 Häuser 5 – 7





Funkenwiese Fertigstellung 2021 – Häuser 5 -7





Funkenwiese Fertigstellung Haus 4 - 2022





Funkenwiese Haus 3 - Fertigstellung Dezember 2022





Funkenwiese – 35 Mietwohnungen Haus 2 - Bezug 2023





Wohnen am Weiher





Wohnen am Weiher – 21 Mietwohnungen





Wohnen am Weiher





Bauprojekt „Atrium A2“ – 23 Mietwohnungen



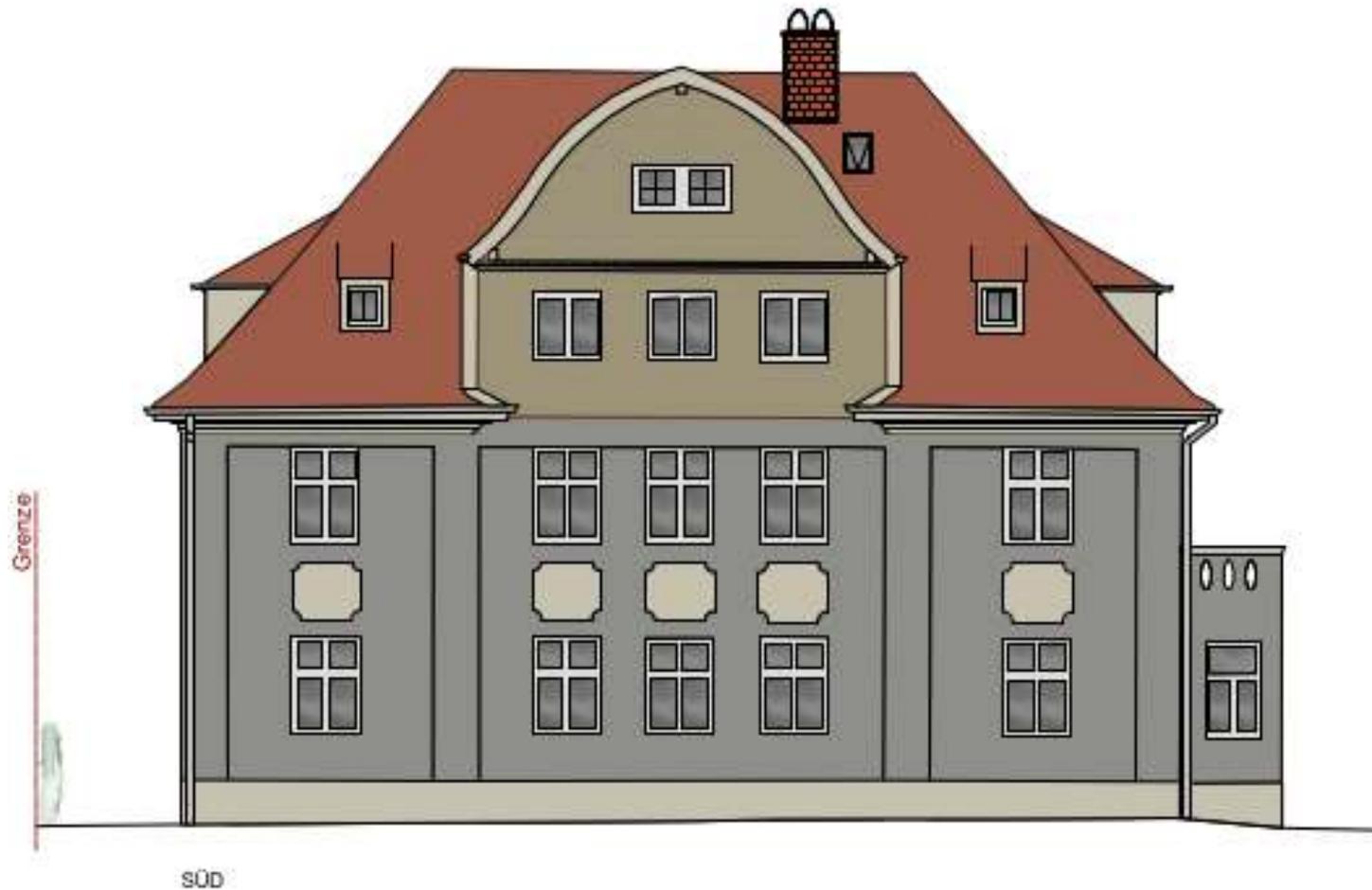


Bauprojekt „Atrium A2“, Allgäuer Str. 2





Denkmal-Sanierung Sozialbau Allgäuer Straße 4





Denkmal-Sanierung Sozialbau Allgäuer Straße 4





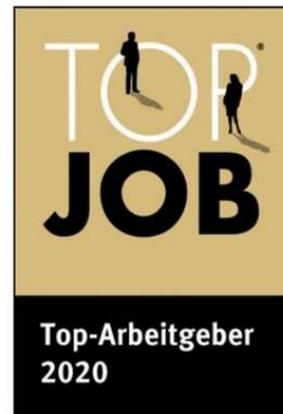
Wohnbau-Offensive der Sozialbau 2016 - 2023

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| ○ Eich, Heydecker Str./KremserVillen | 59 ETW /RHH |
| ○ „Jakobwiese“ Alfred-Weitnauer-Str | 181 Eigentumswohnungen |
| ○ „Sheddachhalle“, Keselstraße | 46 Mietwohnungen |
| ○ „Stiftsstadt-Wohnen GbR“ | 121 Eigentumswohnungen |
| ○ „Wohnen im Calgeer-Park“ | 53 Mietwohnungen |
| ○ „Wohnen im Calgeerpark“ | 45 Studentenwohnungen |
| ○ Neue Mitte Thingers | 36 Mietwohnungen |
| ○ „Wohnen am Weiher“ (Thingers) | 21 Mietwohnungen |
| ○ Wohnpark „Funkenwiese“ | 150 Eigentumswohnungen |
| ○ Wohnpark „Funkenwiese III+IV BA | 35 Mietwohnungen |
| ○ City-Wohnungen Atrium A 2 | <u>24 Mietwohnungen</u> |
| → Gesamt | 771 Wohnungen, |
| → | davon 260 Mietwohnungen |



Flächenreduziertes Bauen

- 750 Wohnungen der rd. 1.000 Wohnungen, die wir in den vergangenen 15 Jahren gebaut haben, sind auf Re-Vitalisierungsflächen
 - Hofgarten,
 - Stiftsstadt-Wohnen,
 - Thingers-Neue-Mitte / Wohnen am Weiher
 - Sheddachhallen,
 - Calgeerpark oder als
 - Gewerbeobjekte Burgstraße / Stadtmauer entstanden.



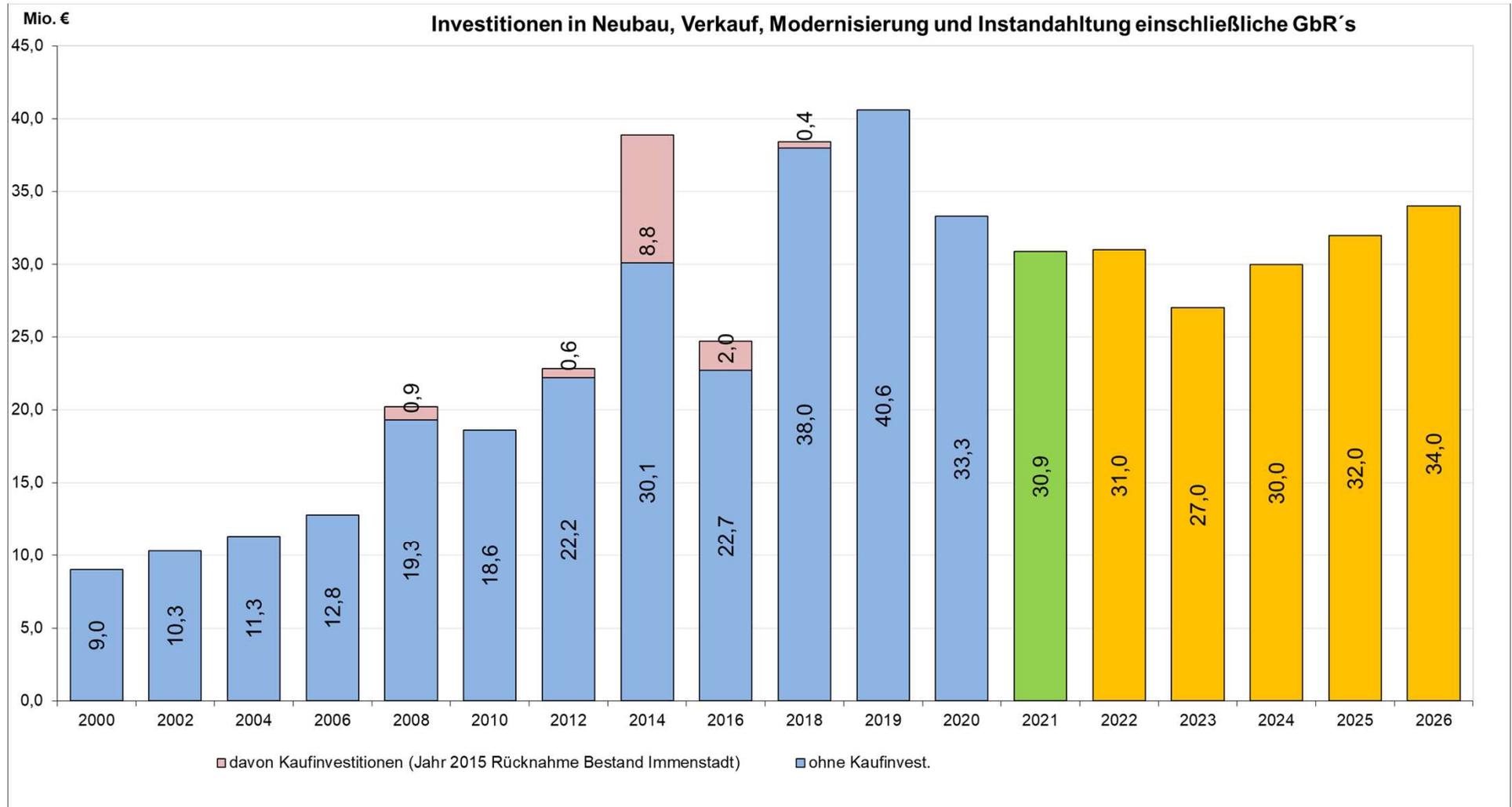
Eine Einrichtung des







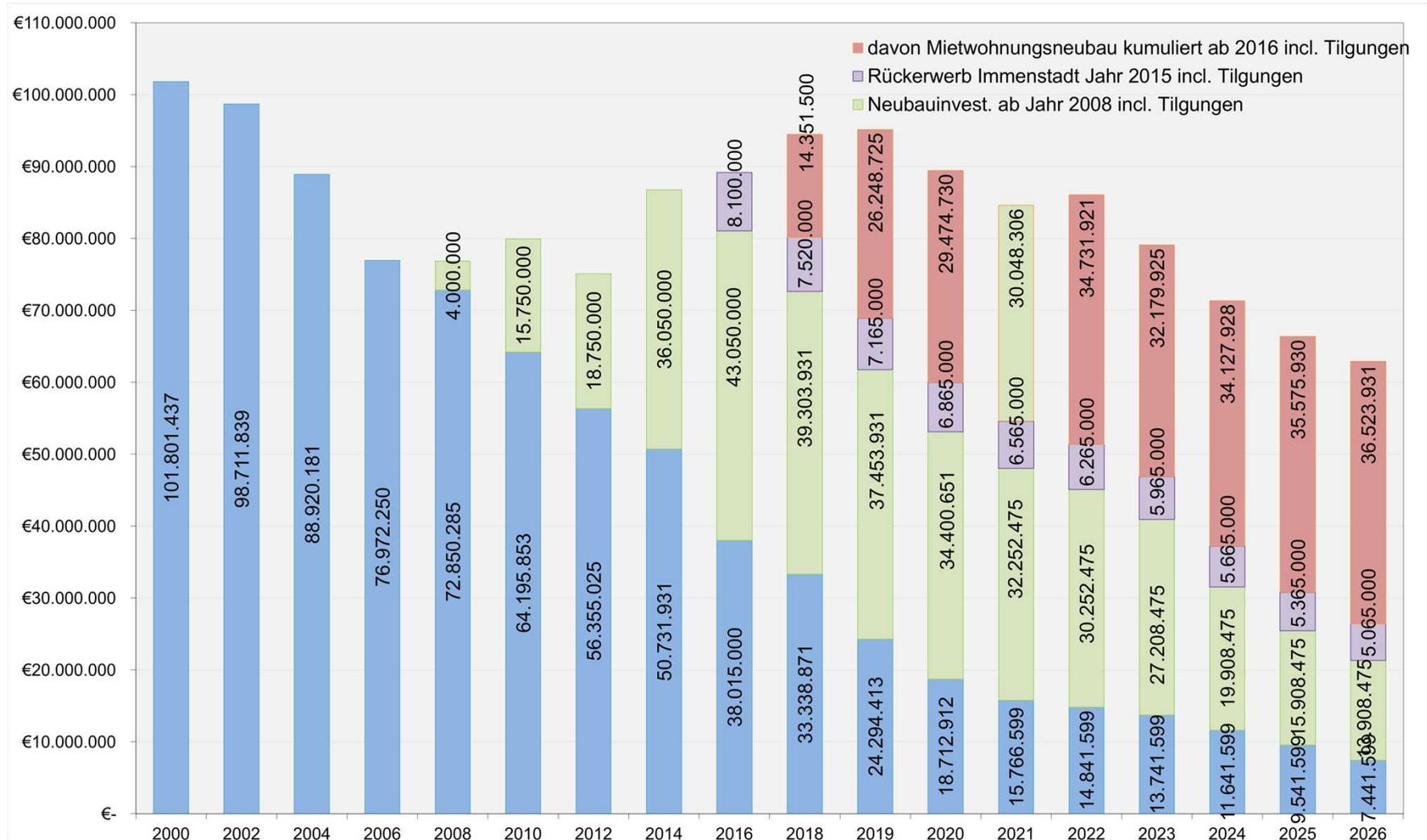
Investitionen der Sozialbau 2000 - 2026



Investitionen in Neubau, Verkauf, Modernisierung und Instandhaltung einschließlich GbR's

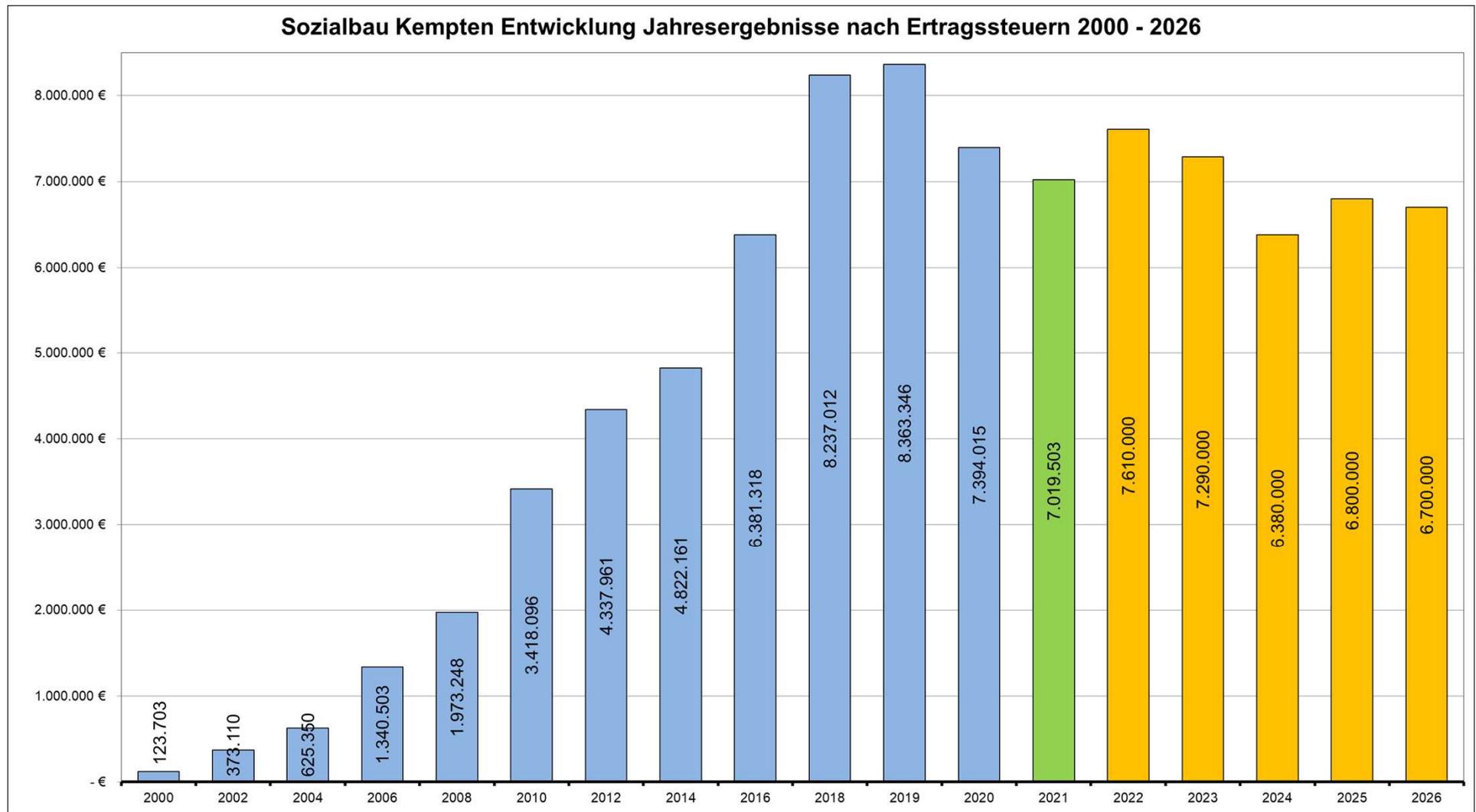


Entwicklung Verbindlichkeiten Sozialbau Kempten GmbH incl. Neuinvestitionen - 2026





Entwicklung Jahresergebnisse 2000 - 2026





Ausschüttung Geschäftsjahre 2005 - 2021







Ausblick und Ziele Sozialbau 2023 – 2027

- Weitere Mod.-Investitionen von € 60 Mio. in die Qualitätsverbesserung des Anlagebestandes bis 2027
- Kontinuierliche energetische Modernisierung mit „Augenmaß“ für den Erhalt der sozialen Balance am Mietmarkt
- Fertigstellung der 183 Wohnungen auf der „Funkenwiese“, Leutkircher Straße
- Wohnbau-Entwicklung Saurer Allma-Gelände als „Parkstadt Engelhalde“ für ca. 400 Wohnungen
- Weitere Stadtentwicklung in Reichsstadt und Stiftsstadt (z. B. Calgeerpark)
- Weiterentwicklung der Energieeffizienz und Digitalisierung



Entwicklungsfläche Saurer Allma-Areal - Leonhardstraße 19





Zukünftiger Name für Saurer Allma-Gelände – Das neue Logo





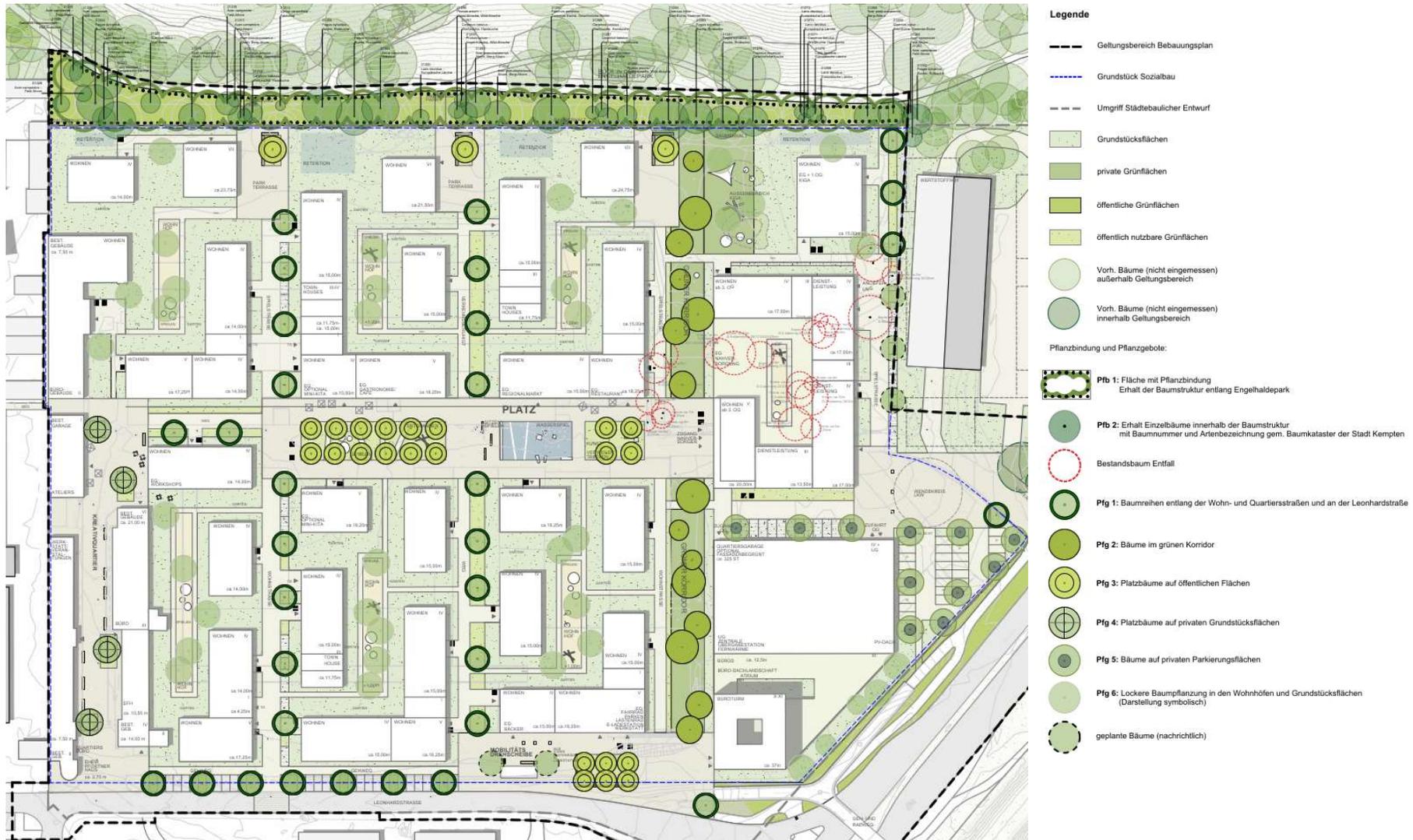
Parkstadt Engelhalde – Lageplan – Stand Juli 2022



Städtebaulicher Entwurf - Lageplan



Parkstadt Engelhalde – Grünordnungsplan – Stand Juli 2022



Grünordnungsplan



Parkstadt Engelhalde – Grundlagen B-Plan – Stand Juli 2022



Bebauungsplan - Vorentwurf







BLICK AUF DAS NEUE QUARTIER IN RICHTUNG ALPEN / SCHNITTSTELLE





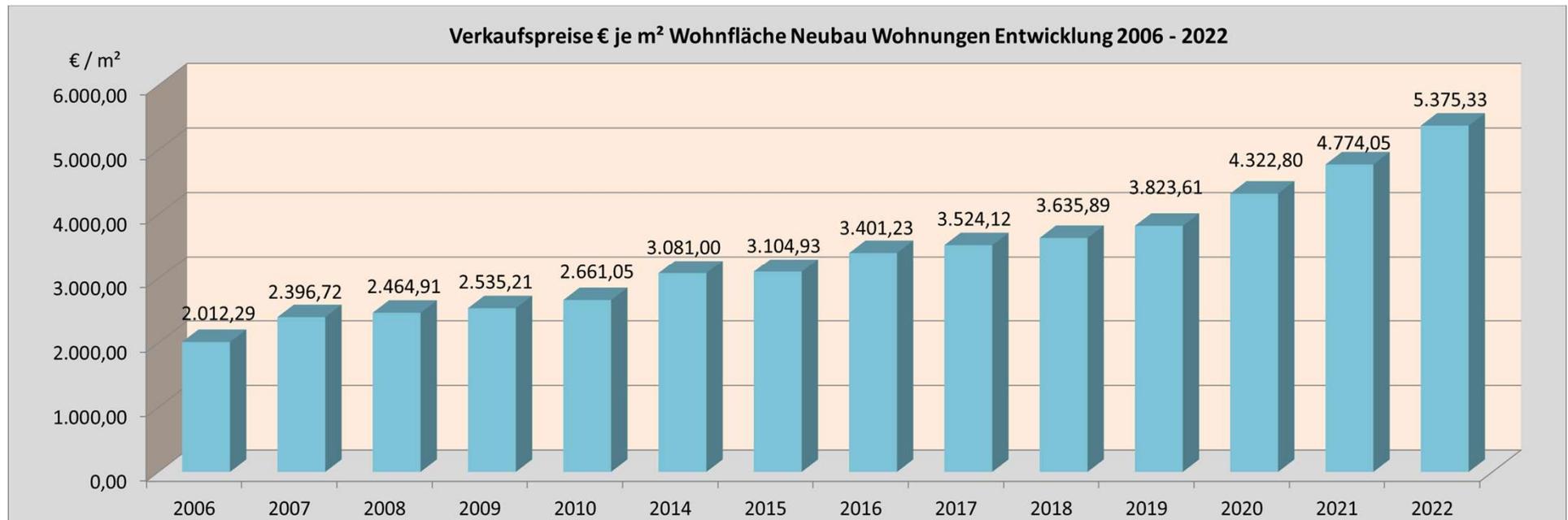


Ausblick auf Wohnungs-/Immobilienmarkt 2023 ff.

- Neubaukosten sehr hoch – Tendenz weiter steigend
- Zinsen von 0,9 % auf 4 % innerhalb einem $\frac{3}{4}$ Jahr
(Vervierfachung der Finanzierungskosten)
- Gleichzeitig starke Verschlechterung der Wohnbauförderung durch Bund (KfW) und öffentliche Förderung durch Freistaat
- Mietnachfrage höher als im Jahr 2016
(in allen Marktsegmenten von € 6,--/m² bis € 12,-- /m²)
- Entwicklung ist insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten problematisch



Verkaufspreise € je m² Neubau Wohnungen Entwicklung 2006-2022





Ausblick auf Wohnungsmarkt 2023 ff.

a) Bauträger = Angebotsseite

- Laufende, bereits finanzierte Projekte werden bis Ende 2023/Anfang 2024 fertiggebaut
- Bauträger mit schwächerer Eigenkapitalausstattung werden genehmigte Bauprojekte neu kaum mehr beginnen können
- Banken müssen Finanzierungen unter neuen Belastungsgrenzen und Garantien beurteilen



Ausblick auf Wohnungsmarkt 2023 ff.

b) Nachfrage / Neubau von Ein-/Zweifamilienhäusern

- Hohe Grundstückskosten,
- stark gestiegene Baukosten und Vervierfachung der Zinsbelastung
- Wegfall von KfW-Förderungen und Baukindergeld
- Voraussichtlich werden 50 % der angestrebten und genehmigten Projekte stoppen



Ausblick auf Wohnungsmarkt 2023 ff.

c) Nachfrage nach Eigentumswohnungen

- Wird ebenfalls zurück gehen, doch kapitalstarke Anleger werden weiter aus Werterhalt- und Sicherheitsüberlegungen in guten Lagen kaufen
- Teilweise werden Einfamilienhaus-Kaufinteressenten alternativ in selbstgenutztes Wohneigentum im Geschößwohnungsbau investieren.



Ausblick auf Wohnungsmarkt 2023 ff.

d) Nachfrage nach Mietwohnungen

- Die Nachfrage wird weiter (in allen Preissegmenten, jedoch im günstigen Segment am stärksten steigen)
- Die Mieten werden tendenziell weiter steigen (außer ggf. bei energetisch schwachen Gebäuden)



Ausblick auf Wohnungsmarkt 2023 ff.

e) Neubau von Mietwohnungen

- Die Nachfrage wird weiter hoch bleiben, weil gut situierte Nachfrager weiter guten, energetisch hochwertigen Wohnraum suchen werden
- Die Mieten werden tendenziell weiter steigen
- „verhinderte potentielle Käufer“ von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen werden neue Wohnqualitäten als Mieter suchen.
- Neubau von Mietwohnungen kann nur noch mit erheblichem betriebswirtschaftlichem Verlust von kapitalstarken Projektträgern oder Kapitalanlegern gestemmt werden.



Ausblick der Sozialbau 2023 ff.

Zielsetzung der Sozialbau:

- Zur Stützung des Wohnungsmarktes und der Baukonjunktur ist die Zielsetzung der Sozialbau sowohl im Eigentumswohnungs- als auch im Mietwohnbau antizyklisch (ggf. mit kleineren Zahlen) verlässlich weiterzubauen.
- Geschößwohnungsbau ist flexibler und ggf. durch Mischung von Miet- und Wohneigentum weiter platzierbar, da die Mietnachfrage weiter hoch bleiben wird.
- In typischen Neubau-Gewerken (Rohbau etc.) wird die Baukonjunktur zurückgehen, Ausbaugewerke (HLSE) werden durch Modernisierung weiter stark gefragt bleiben



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