

Beteiligungsbericht 2022

Sozialbau Kempten, Wohnungs- und Städtebau GmbH

Stadtrats-Sitzung am 30.11.2023

Sozialbau-Team 2023



Mit neuer Geschäftsleitung

Geschäftsführer: Thomas Heubuch
Stellv. Geschäftsführer: Martin G. Langenmaier

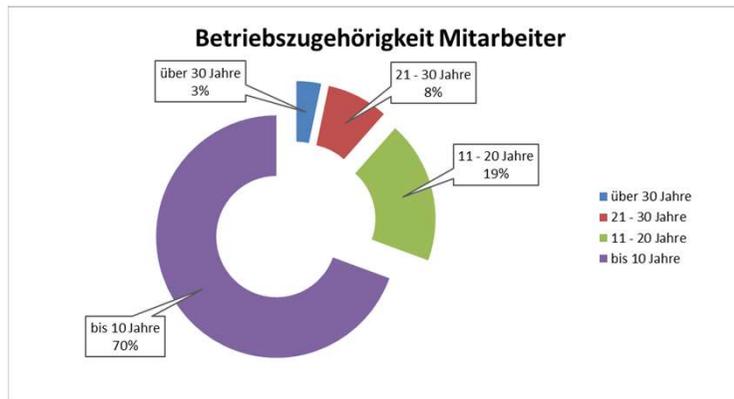


Die Eckdaten der Sozialbau im Jahr 2022

Bilanzsumme	€ 224.968.568	(Vj. € 224 Mio.)
Eigenkapital	45,8 %	(Vj. 45,5 %)
Eigenbestand (Wohnung + Gewerbe)	4.651 WE/GE	(Vj. 4.622)
Bewirtschaftete Einheiten (Wohnung + Gewerbe)	7.287 WE/GE	(Vj. 7.220)
Jahresumsatz	€ 59.233.800	(Vj. € 58 Mio.)

Mitarbeiter 121 Personen (Vj. 119)
(davon 10 Azubis)

Personelles Fundament der Jahre 2022/2023



- Personal/GL-Assistenz/Recht/Marketing
- Mieterservice / technische Gebäudebewirtschaftung / Parkhauservice
- Hausmeisterei
- Regiebetrieb
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Gewerbevermietung /ZEUS
- Neubau und Vertrieb
- Rechnungswesen / IT
- Reinigungskräfte
- Auszubildende

7 Mitarbeiter/-innen

21 Mitarbeiter/-innen

26 Mitarbeiter/-innen

22 Mitarbeiter/-innen

5 Mitarbeiter/-innen

3 Mitarbeiter/-innen

13 Mitarbeiter/-innen

12 Mitarbeiter/-innen

2 Mitarbeiter/-innen

10 Mitarbeiter/-innen

Mitarbeiter/innen insgesamt

121

Bestandsbewirtschaftung

Mieterservice 2022

- **212 Mieterwechsel** im Jahr 2022 (oder 5,8 % Fluktuation)
- 11,9 Mio. Instandhaltungs-/Modernisierungskosten
- Leerstand 0,28 %
- 219 Neuvermietungen inkl. Erstbezug „Atrium A2“
- Rd. **36.000 Anrufe am Empfang bei 66 %** Erreichbarkeit
- 4.455 Wohnungsanfragen (3.874 Gesuchsanfragen über unsere Homepage)
- **867 Mietanpassungen**
- Digitale Wohnungsabnahme etabliert
- Erstellung Mietspiegel mit gesteuert
- Wohnraumanpassungen
- Innenmodernisierungen mit Ausquartierung der Mieter (Stellung von Ersatzwohnraum)
- und, und, und



Regiebetrieb 2022

- 4.818 Aufträge im Jahr 2022 abgearbeitet
- Volumen rd. 2,25 Mio. Euro inkl. Material
- 32.125 geleistete Arbeitsstunden
- 7 Gewerke mit top-Verzahnung
- 21 Mitarbeiter/innen



Hausmeisterei 2022

- Organisations-Struktur in 5 Gebieten
- 24-Stunden-Service
- 650 betreute Wohnanlagen
- 7.620 Wohneinheiten in der Betreuung
- sorgloser Winterdienst für Bewohner
- rd. 800.000 m² Grundstücksfläche



Verwaltung von Wohneigentum 2022

2022 von Sozialbau verwaltete Objekte für Eigentümergemeinschaften und Dritte

Verwaltung nach WEG

100	Eigentümergeinschaften
2.406	Eigentumswohnungen
52	Gewerblich genutztes Eigentum
2.017	Garagen/Tiefgaragenstellplätze

	Mietverwaltung für Dritte
165	Wohnungen
13	Gewerbliche Objekte
590	Garagen und Stellplätze



Gewerbeimmobilien-Bewirtschaftung 2022

- 613 Gewerbeeinheiten
- rd. 61.000 m² Büro- und Gewerbefläche
- rd. 17.600 m² Hallen- und Produktionsflächen



Parkhaus-Bewirtschaftung 2022



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

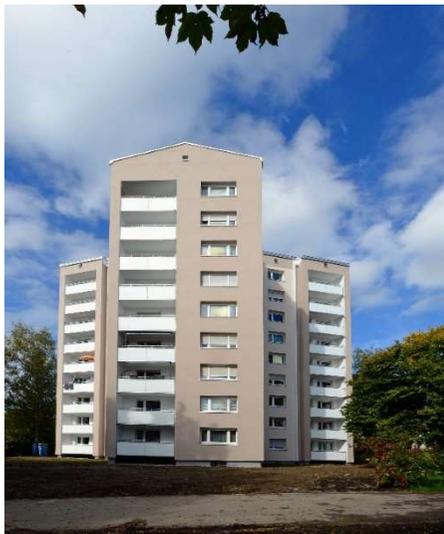


Parkhaus „Colosseum“
Hirnbeinstraße, Kempten

- 361 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich

Strategische Modernisierungen und aktive Stadtentwicklungen

Modernisierung Habichtweg 2 und 6



62 Wohneinheiten

- Wärmedämmverbundsystem aus Multipor für die Fassade
- Sanierung der Balkone und Erneuerung der vorhandenen Balkonbrüstung
- Neubau des Mülltonnenhauses

850.000,- € + 960.000,- €
= **1.810.000,- € Kosten**



Modernisierung Johann-Schütz-Str. 4

31 Wohneinheiten

- Wärmedämmverbundsystem aus Multipor für die Fassade
- Sanierung der Balkone mit Erneuerung der Balkonbrüstung

900.000,- € Kosten



Modernisierung Im Thingers 47 und 49



12 Wohneinheiten

- Wärmedämmverbundsystem aus Mulitpor für die Fassade
- Sanierung der Balkone und Erneuerung der vorhandenen Balkonbrüstung
- Versetzen des Hauseingangs und Neugestaltung des Zugangs
- Neubau des Mülltonnenhauses

570.000,- € Kosten

Modernisierung Hirschsteig 1, 3, 5 und 7 Lessingstr. 22, 24, 26 und 28

48 Wohneinheiten

- Strangsanierung und Austausch der Steigleitungen vom Keller bis zum Dach
- Modernisierung aller Bäder und WC's
- Sanierung der Treppenhäuser

1.900.000,- € Kosten



Weitere Modernisierungen

- Zugspitzstr. 18 (41 Studentenwohnungen)
 - Neugestaltung der Inneneinrichtung
 - Austausch der Bodenbeläge
- Beim Thingerstobel 1, 3, 5 (24 Wohneinheiten)
 - Erneuerung der westlichen Außenanlage
- Habichtweg 2 und 6 (25 Garagen)
 - Abbruch des Garagenhofes und Neuschaffung von Stellplätzen
- Aybühlweg 46 (2 Gewerbeeinheiten)
 - Erneuerung der Garagenanlage
- Alfred-Weitnauer-Str. 77 – 99 (59 Stellplätze)
 - Erneuerung der Garagenanlage

Maßnahmen in Immenstadt

- Adolph-Probst-Str. 9, 13, 15, 19, 19½, 23, 23½
 - Wartungsanstrich der Holzfenster
- Obere Kolonie 6 (6 Wohnungen)
 - Neuer Bodenbelag und Farbgestaltung im Treppenhaus

**Gesamtvolumen
Modernisierungen 2022
7.800.000,- €**

Nachhaltigkeit



Fernwärme Thingers





GREEN COMPANY

Unsere Bereiche

Die Zeus GmbH konzentriert sich mit ihren 26 Teilzeitkräften insbesondere auf drei zentrale Aufgabenschwerpunkte

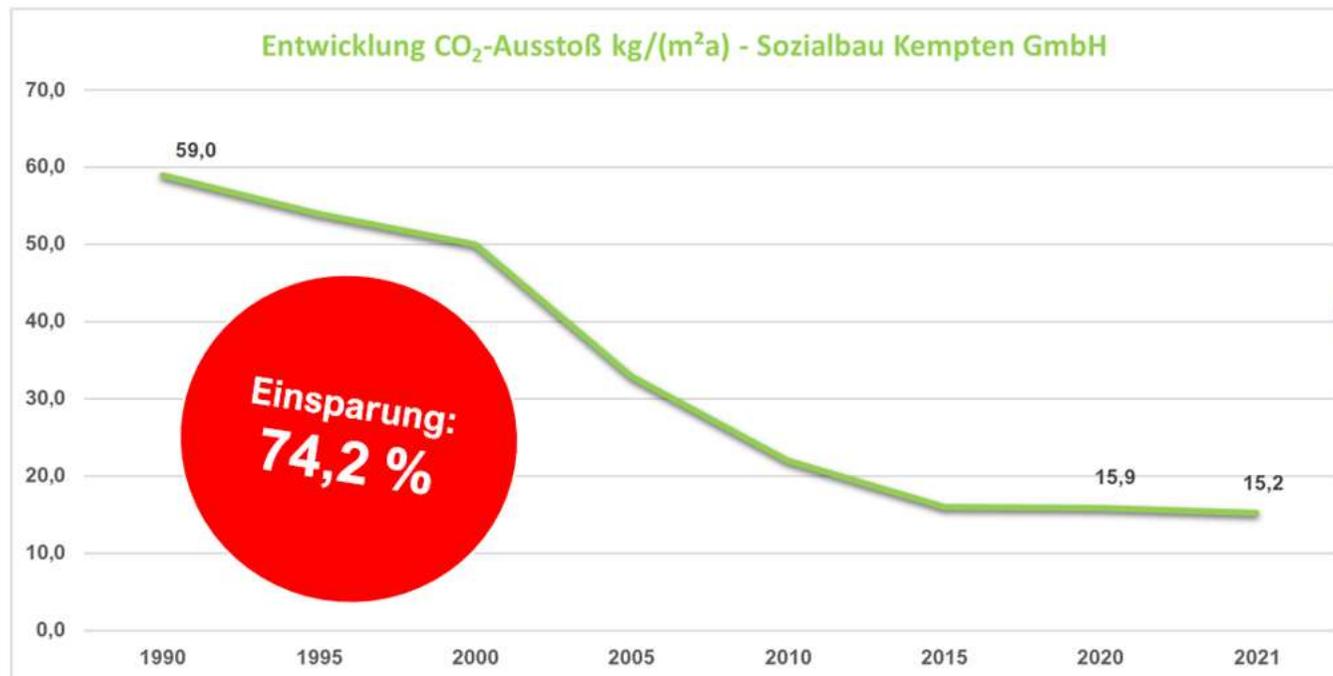
<h3>grüne Energie</h3>  <p>Die Zeus GmbH betreibt derzeit 17 Wärmeerzeugungsanlagen mit einer Wärmeleistung von rund 19,5 Megawatt.</p> <p>MEHR ERFAHREN</p>	<h3>smarte Services</h3>  <p>Die Zeus übernimmt die Signallieferung für den Empfang von Fernsehprogrammen für den Wohnungsbestand der Sozialbau.</p> <p>MEHR ERFAHREN</p>	<h3>digitales Bauen</h3>  <p>Bei der Digitalisierung des Gebäudebestands der Sozialbau geht die Zeus GmbH konsequent neue Wege.</p> <p>MEHR ERFAHREN</p>
---	--	---

Bündelung innovativer und ergänzender Geschäftsmodelle:

- CO2-Monitoring und Entwicklung Klimastrategie 2045
- Betrieb eigener Heizwerke und Nahwärmenetze als Contractor für Sozialbau
- Kosten- und verbrauchsoptimierte Erzeugung und Verteilung von Wärme
- Geschäftsmodell mit eigenen Reinigungskräften als Dienstleister für Sozialbau
- TV- und WLAN-Signallieferung im Sammelinkasso
- Wartung und Betrieb sämtlicher Rauchwarnmelder durch zusammen mit dem Hersteller Hekatron entwickelte Wartungs-App



CO₂-Einsparungen seit 1990



**Einsparung:
74,2 %**

**Reduktions-
ziel Minus
65% bis
2030
erreicht!!!**

Neubau als Verkaufsmaßnahmen und Mietwohnungsbau für das Anlagevermögen

Funkenwiese



Wohnen am Weiher



Bauprojekt „Atrium A2“ – 23 Mietwohnungen



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“	149 Eigentumswohnungen
○ Wohnpark „Funkenwiese III+IV BA	34 Mietwohnungen
○ City-Wohnungen Atrium A 2	24 Mietwohnungen

→ **Gesamt**

→

davon

769 Wohnungen,

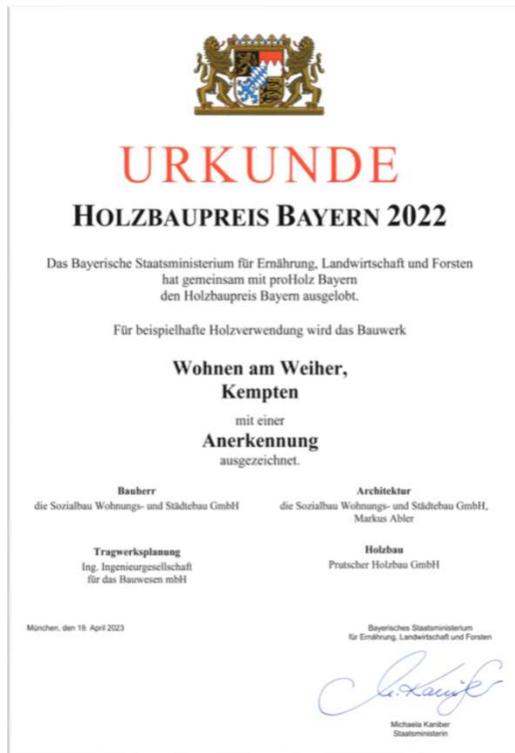
259 Mietwohnungen

Preisgekrönt wurde die Sozialbau (auch) im Jahr 2022 / 2023

Deutscher Bauherrenpreis 2022



Holzbaupreis Bayern 2022



Baupreis Allgäu 2023



Ausblicke

Parkstadt Engelhalde

- Satzungsbeschluss: 04.08.2023
- Sanierung Bestandsgebäude
- Beplanung erstes Wohnquartier, Einreichung Bauantrag 11/2023
- Planungsstart Nahversorger
- Gesamtkonzept: Schwammstadt



Parkstadt Engelhalde - Abbruch



Parkstadt Engelhalde - Visualisierungen



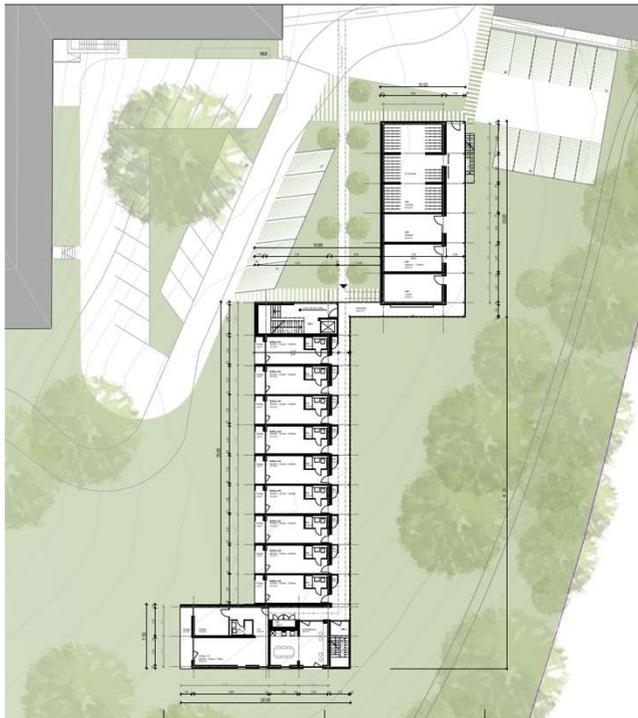
Parkstadt Engelhalde - Visualisierungen



Calgeerpark – Mitarbeiter- und Studentenwohnen



Calgeerpark – Mitarbeiter- und Studentenwohnen



Grundkonzept:

- 2 autarke Einheiten
 - studentisches Wohnen
 - Mitarbeiterwohnen
- Keine Unterkellerung
- Laubengangschließung Ost

Raumprogramm:

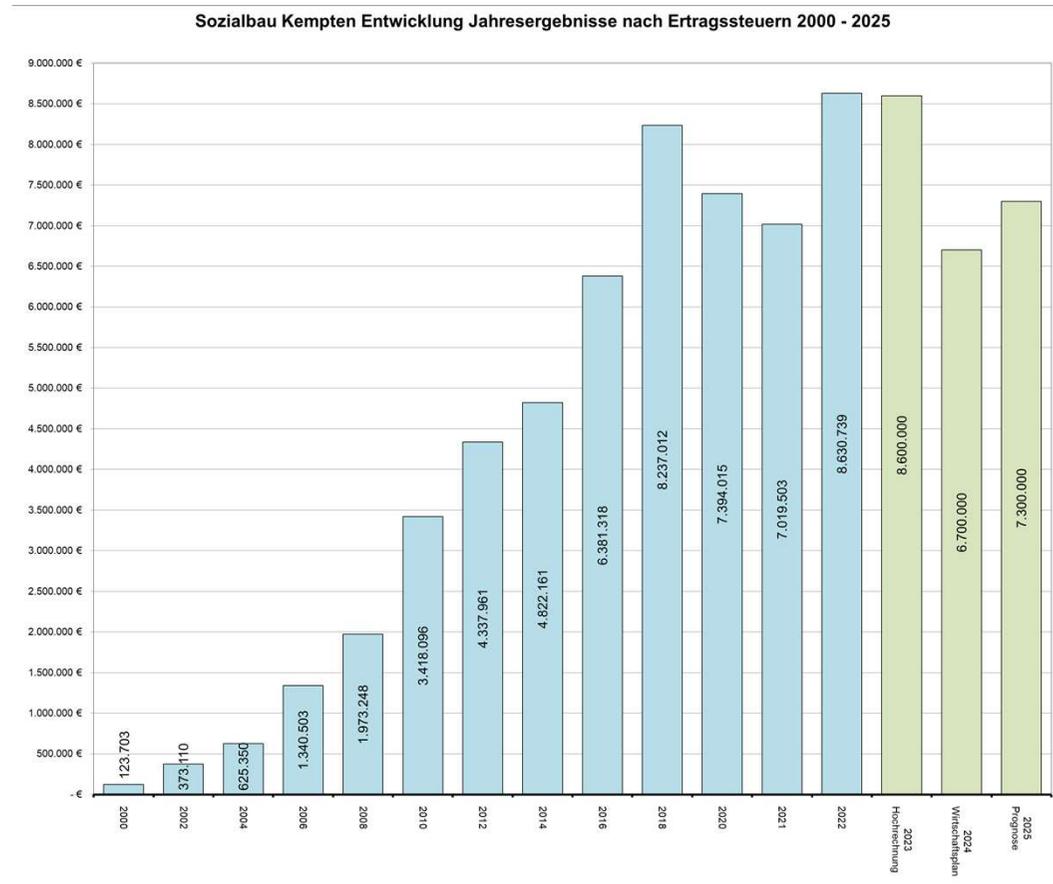
- 49 Appartements Mitarbeiterwohnen
- 18 Studentenwohnungen
- Gemeinschaftsräum
- Nebenräume
 - Fahrräder
 - Werkstatt
 - Wasch-/Trockenraum
 - Haustechnik

Ausblick und Ziele Sozialbau 2023 – 2027

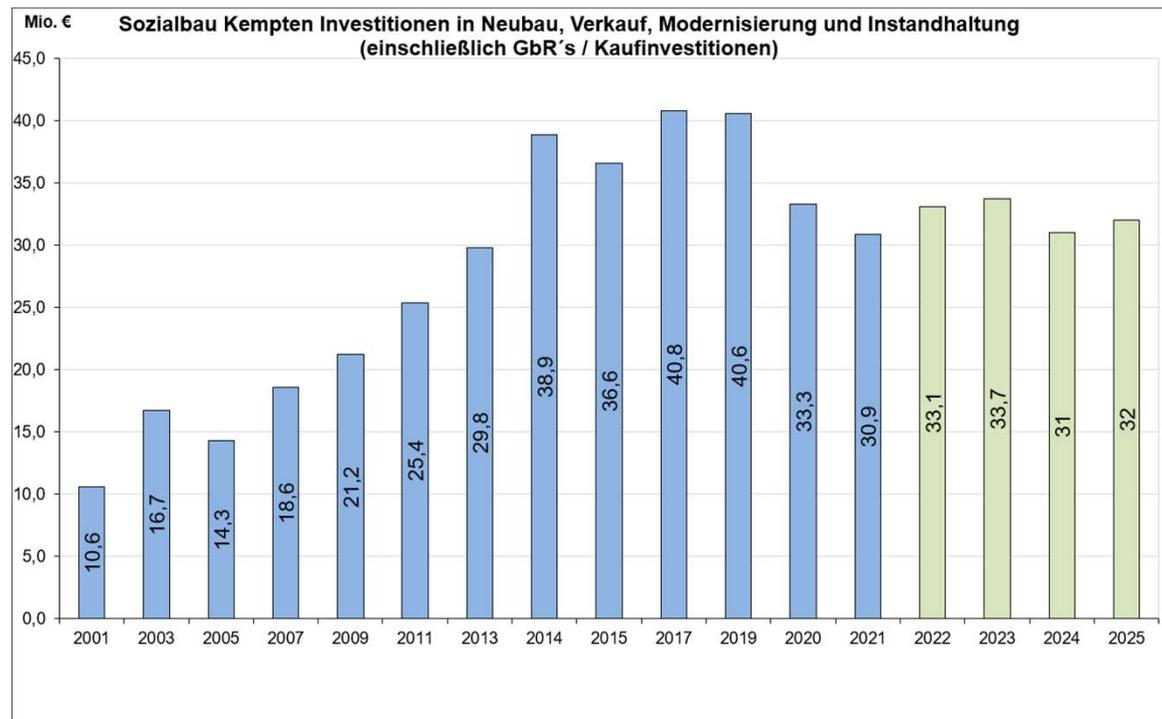
- Weitere Modernisierungs-Investitionen von € 60 Mio. in die Qualitätsverbesserung unseres Wohnbestandes bis 2027
- Kontinuierliche energetische Modernisierung mit „Augenmaß“ für Nachhaltigkeit und soziale Balance am Mietmarkt
- Wohnungs-Neubau von rd. 190 Wohnungen bis 2027, (davon rd. 70 Mietwohnungen)
- Entwicklung „Parkstadt Engelhalde“ zu beispielhaftem, innovativem Stadtteil
- Integration der 170 Einheiten BImA-Bestand „Rottachsiedlung“ und mittelfristige Entwicklung des Quartiers
- „Ergänzungsbauten“ in unseren Mietwohnquartieren
- Weiterentwicklung Sozialbau 4.0 – Smart World
- Marken- und Imageschärfung
- Führungskräfteprogramm

Wirtschaftliche Entwicklung

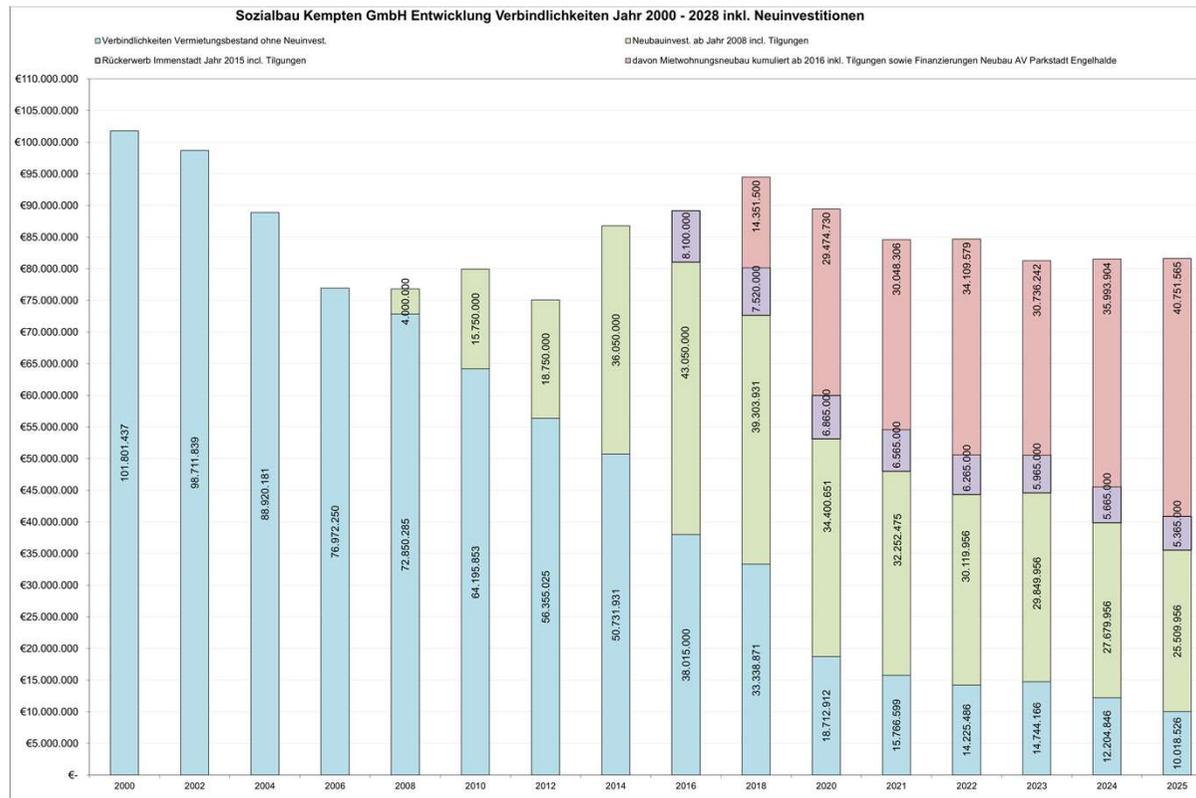
Entwicklung Jahresergebnisse 2000 - 2025



Investitionen der Sozialbau 2001 - 2025



Entwicklung Verbindlichkeiten Sozialbau Kempten GmbH incl. Neuinvestitionen 2000 - 2025



Entwicklung der Baukosten 2006 - 2023



Einblick

Neuer Geschäftsführer

Geschäftsführer-Wechsel

- Einarbeitung 08-09/2023; Übergabe 01.10.2023
- hervorragende Zusammenarbeit in der Geschäftsleitung
- ruhiger, geordneter Übergang

Motivation und Anspruch

- Schaffung von neuem Wohnraum
- "Konjunktur-Motor": antizyklisch weitermachen
- bezahlbares Wohnen unverändert ermöglichen
- Fortsetzung der strategischen Zielsetzungen

Erstes Fazit

- starkes Team, starkes Unternehmen
- bestens aufgestellt für künftige Herausforderungen



Herzlichen Dank für Ihre
Unterstützung und die
vertrauensvolle Zusammenarbeit!