

BETEILIGUNGSBERICHT 2024

**SOZIALBAU KEMPTEN,
WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU GMBH**

STADTRAT-SITZUNG AM 23.10.2025

SOZIALBAU-TEAM 2025



Gründung 1956

DIE SOZIALBAU IN ZAHLEN



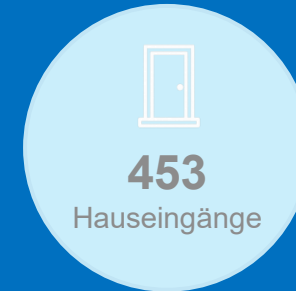
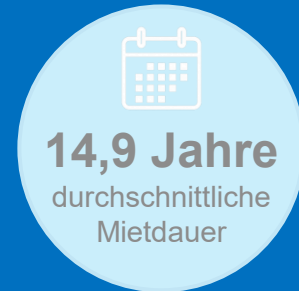
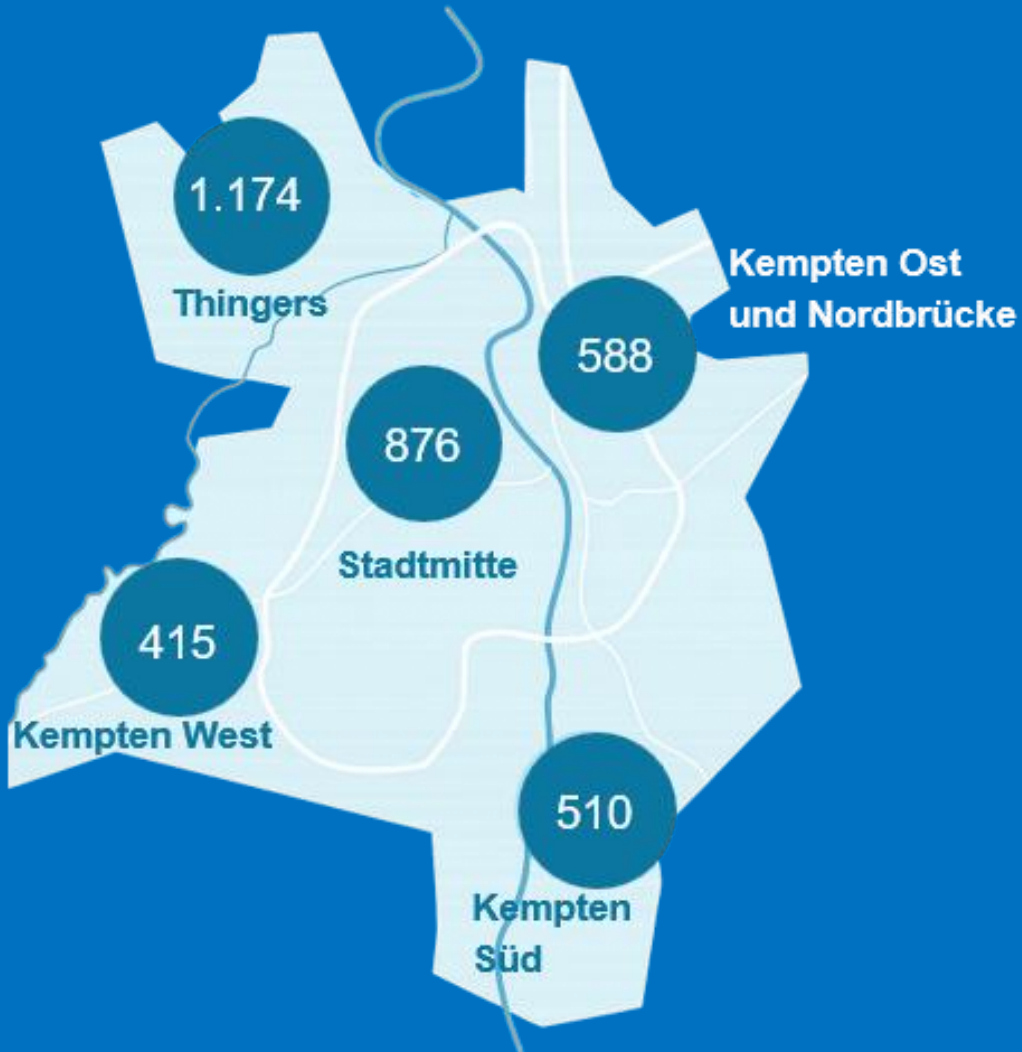
MITARBEITER

Verwaltung (davon 6 Teilzeit)	73
Auszubildende	8
Regiebetrieb und Hauswarte (davon 2 Teilzeit)	48
Reinigungskräfte (Teilzeit)	2
ZEUS GmbH (Teilzeit/geringf. Beschäftigte)	19

KENNZAHLEN 2024

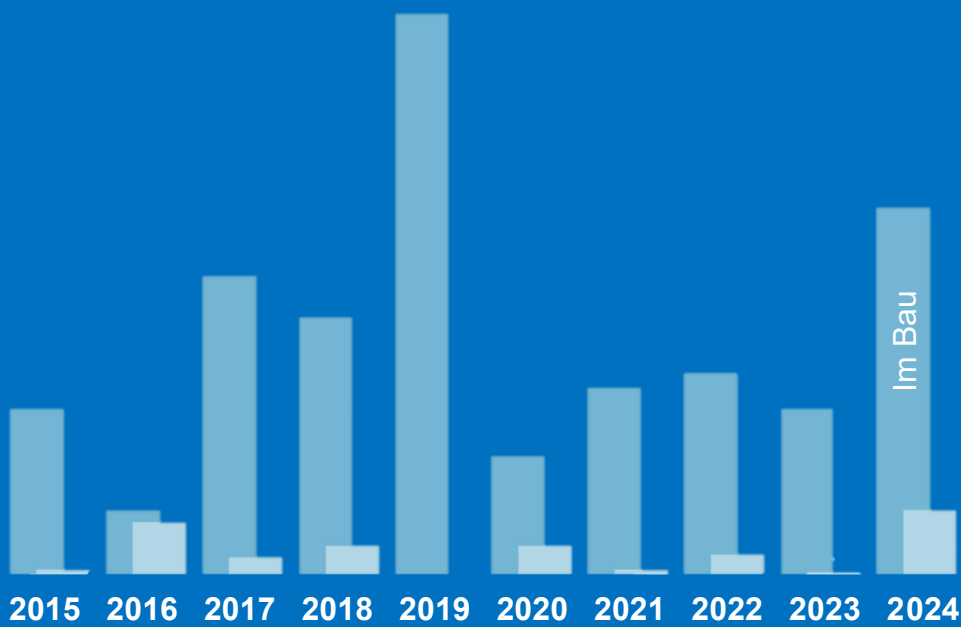
Bilanzvolumen in 2024	233,7 Mio. €
Jahresumsatz 2024	51,2 Mio. €
Bauinvestitionen 2024	39,2 Mio. €
Jahresüberschuss 2024	6,4 Mio. €

WOHNRAUM & STATISTIKEN



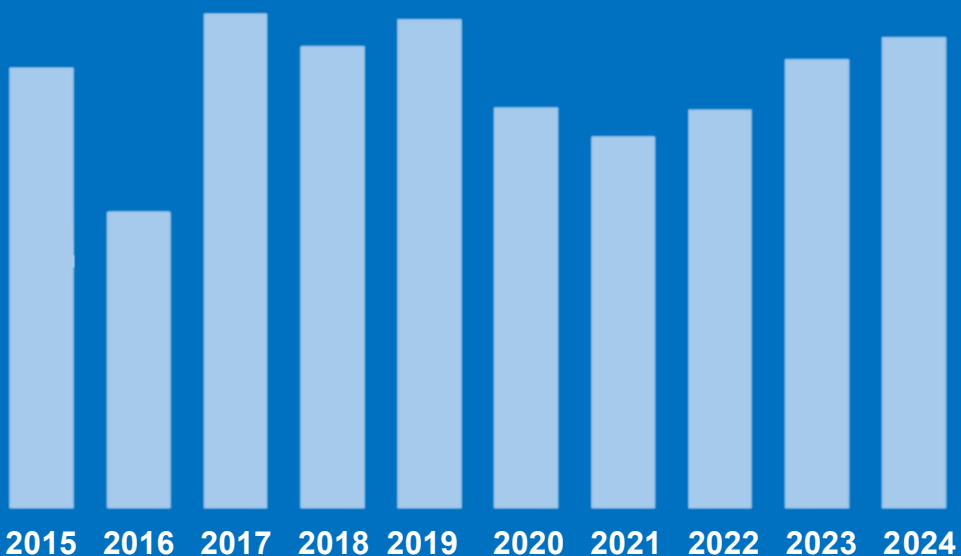
BAU- UND MODERNISIERUNG

ANZAHL FERTIGGESTELLTER WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN



Wohnungen	56	22	101	87	189	40	63	68	56	124
gewerbl. Einheiten	2	18	6	10	0	10	2	7	1	22

GESAMTINVESTITIONEN NEUBAU/ INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG

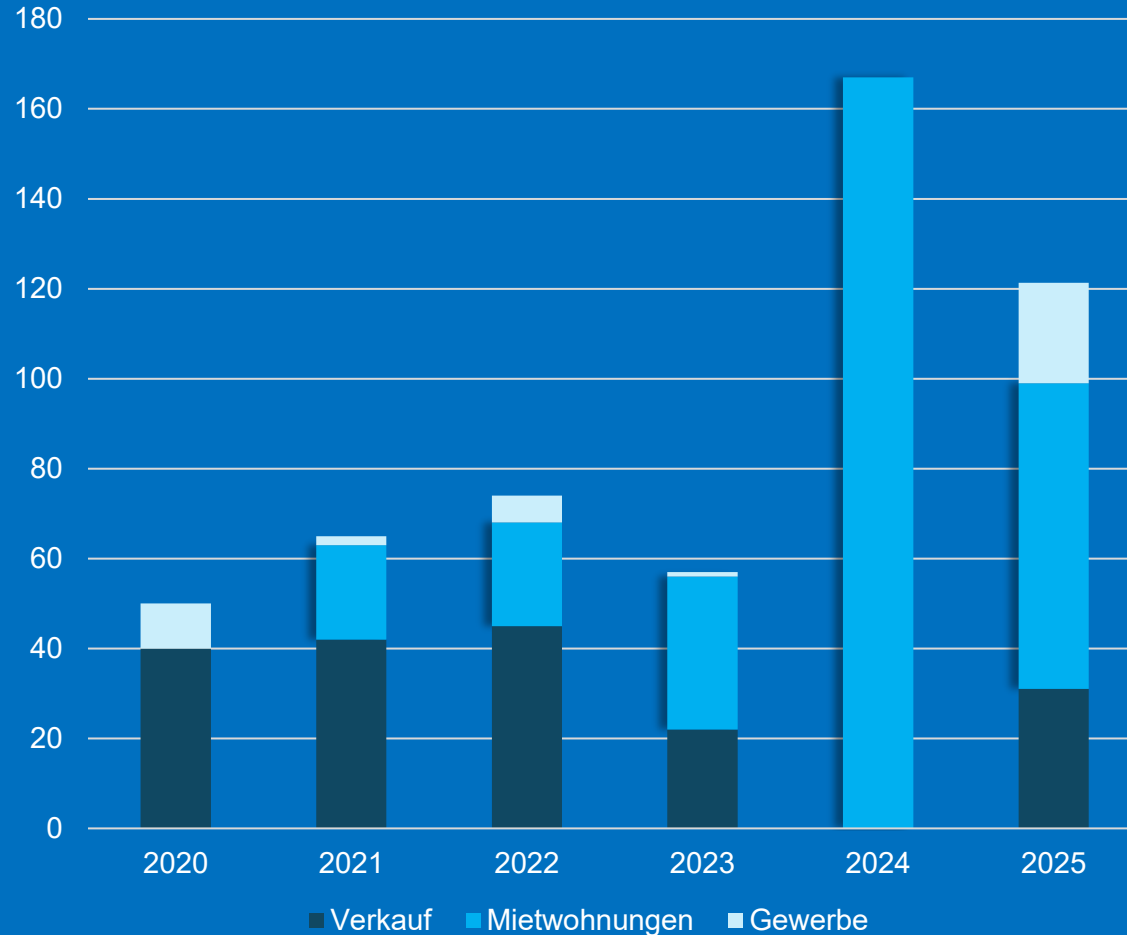


36,6	24,7	41,1	38,4	40,6	33,3	30,9	33,1	37,3	39,2
Angaben in Mio. €									

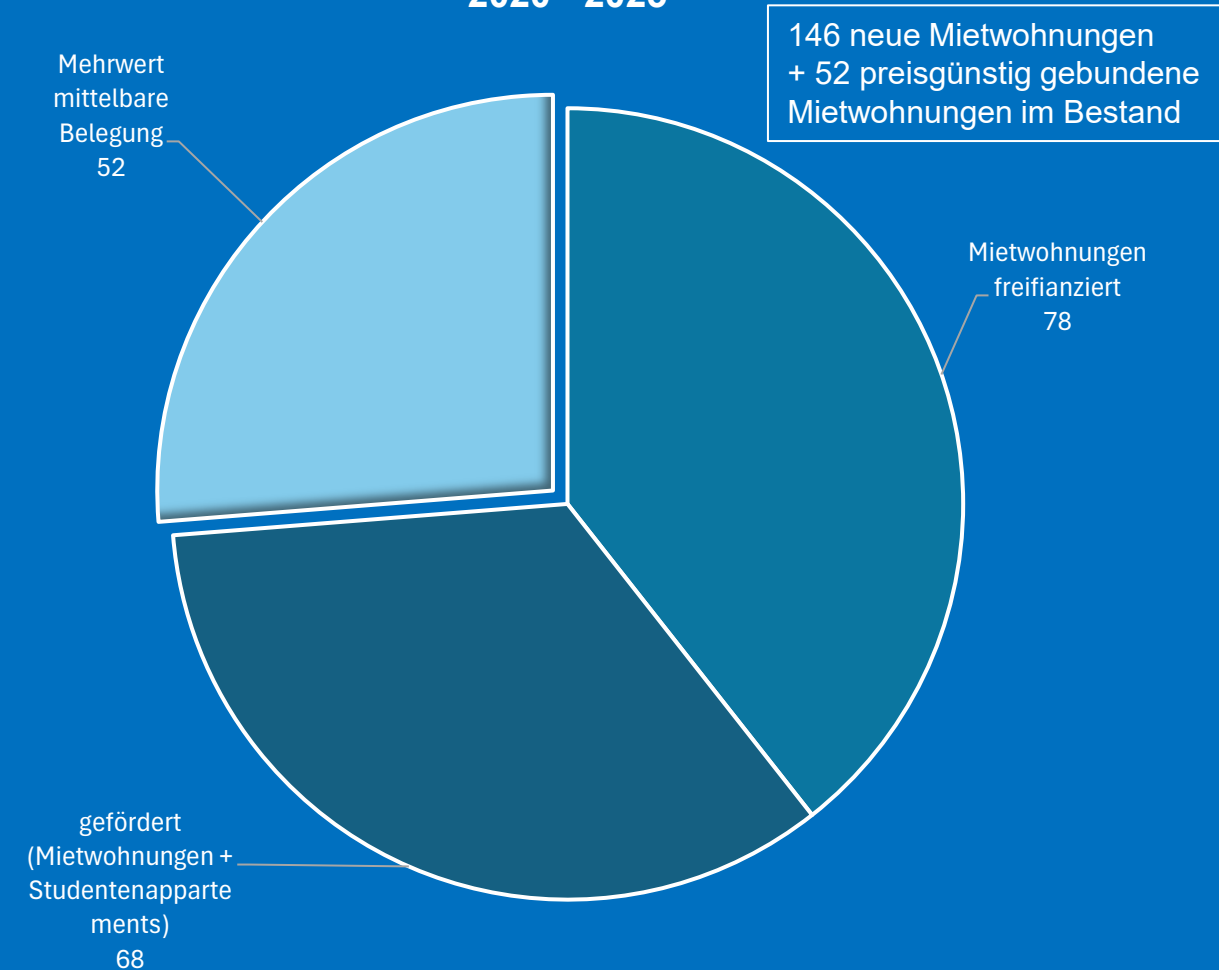
Gesamtinvestitionen 2015 - 2024: 355,2 Mio. €

WOHNBAU-VERTEILUNG

Kauf und Baufertigstellungen
2020 - 2025



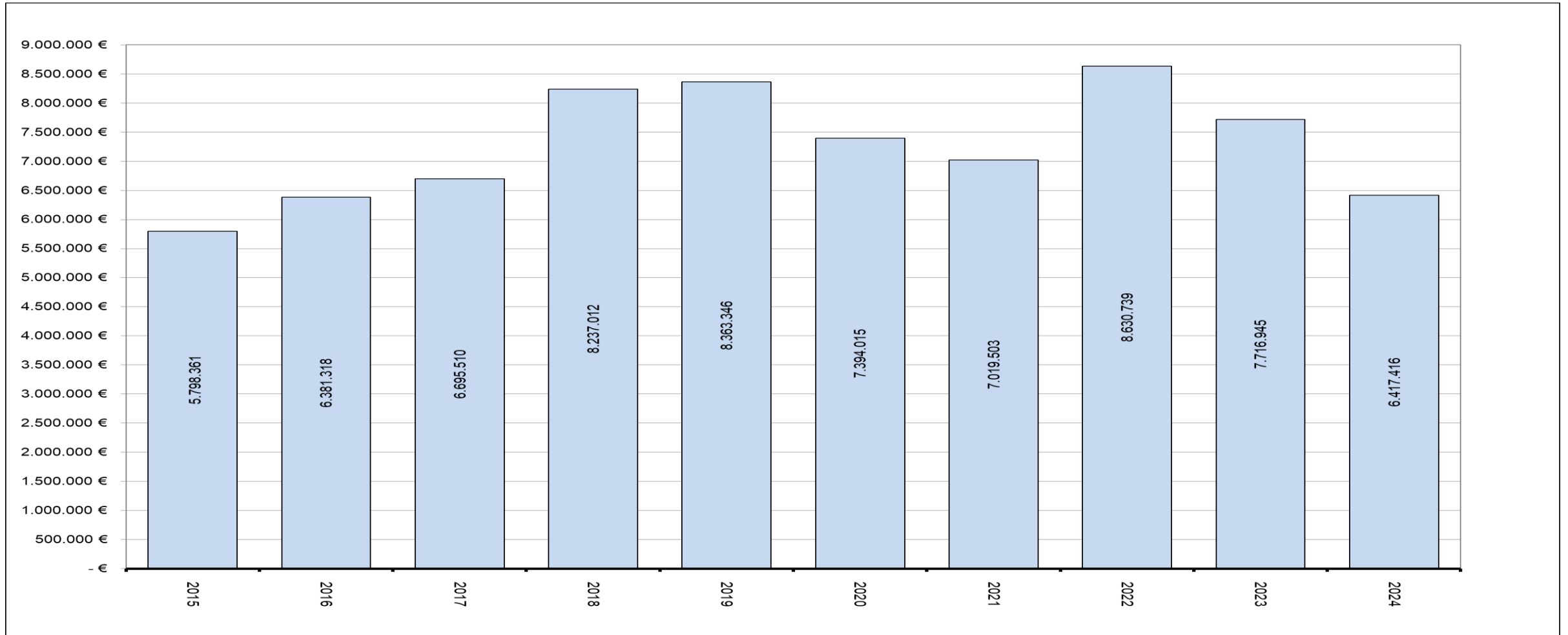
Sozialorientierter Wohnungs(NEU)bau
2020 - 2025



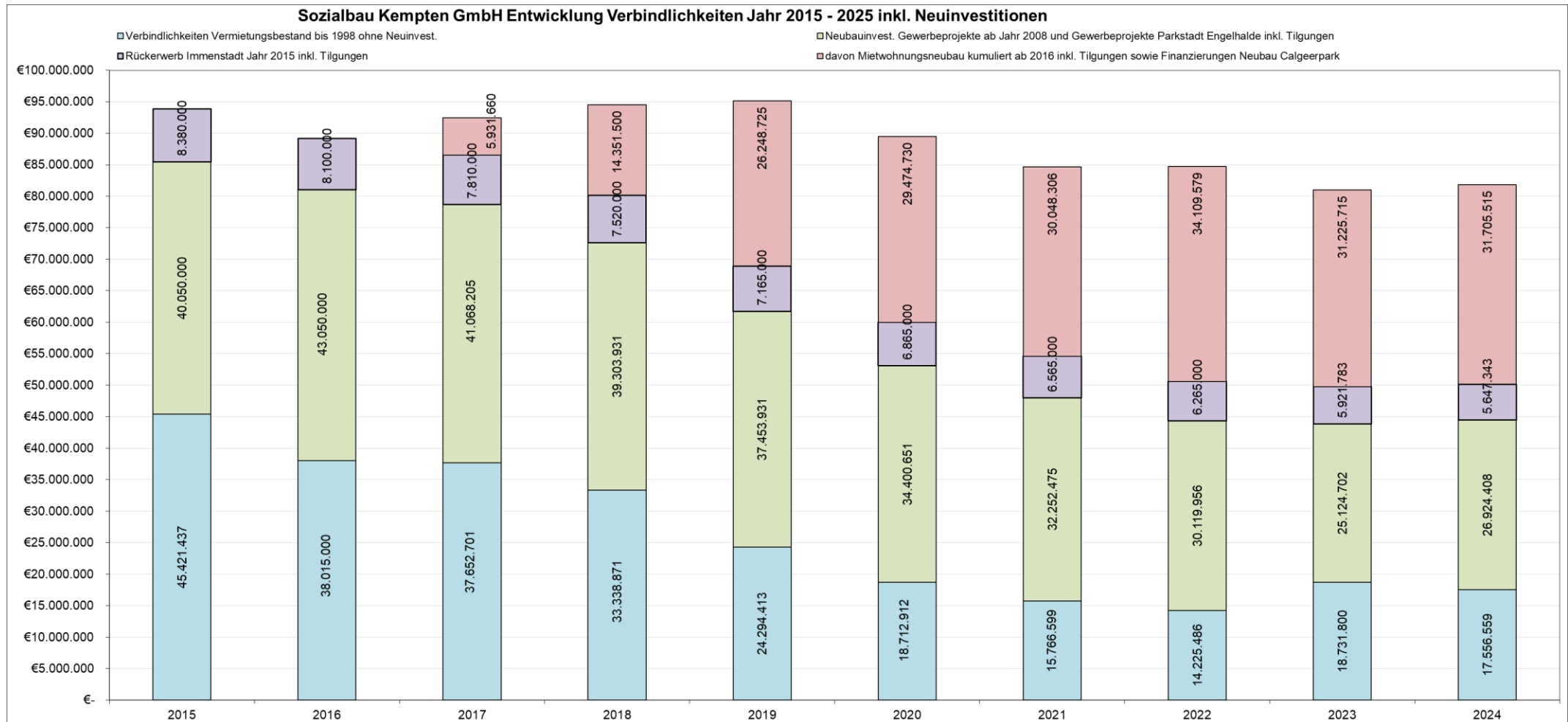
WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG



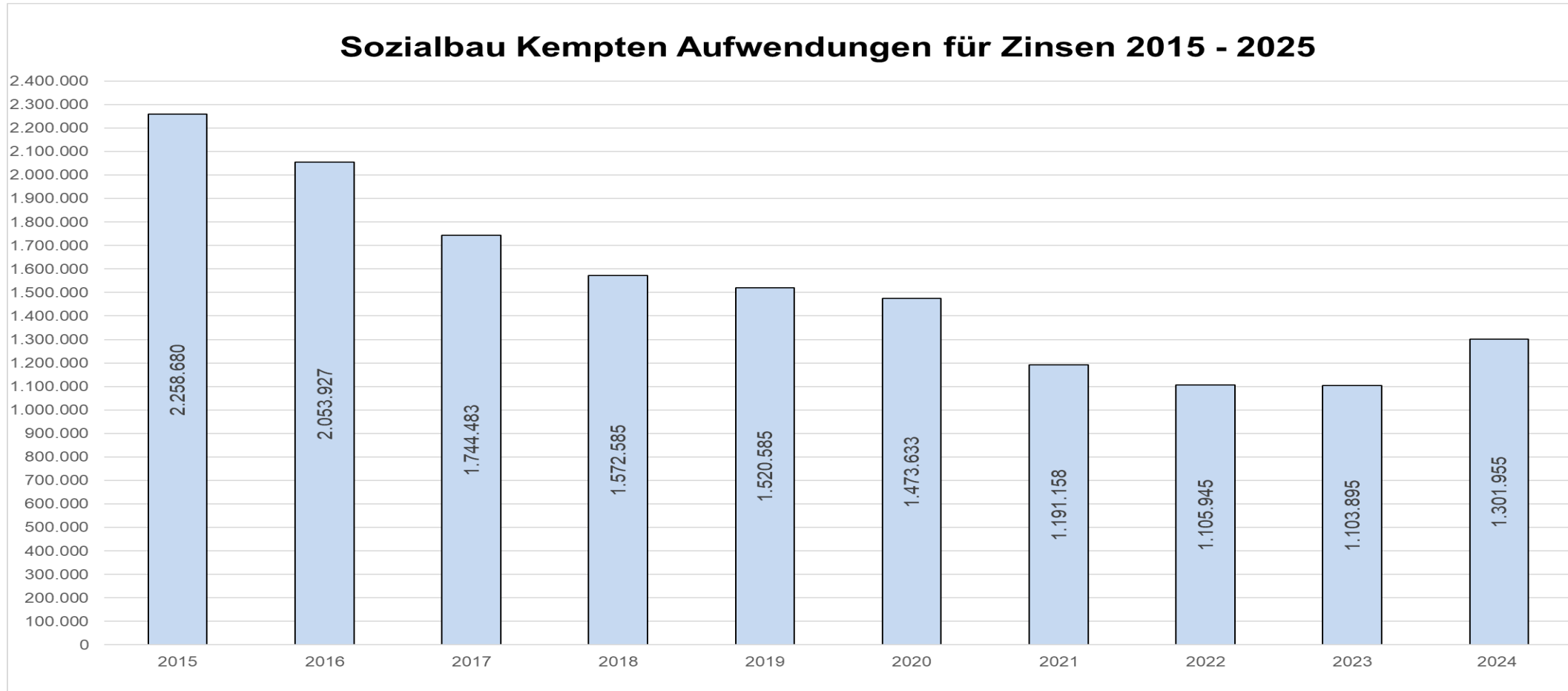
Entwicklung Jahresergebnis 2015 – 2024



Entwicklung Verbindlichkeiten Jahr 2015 - 2024



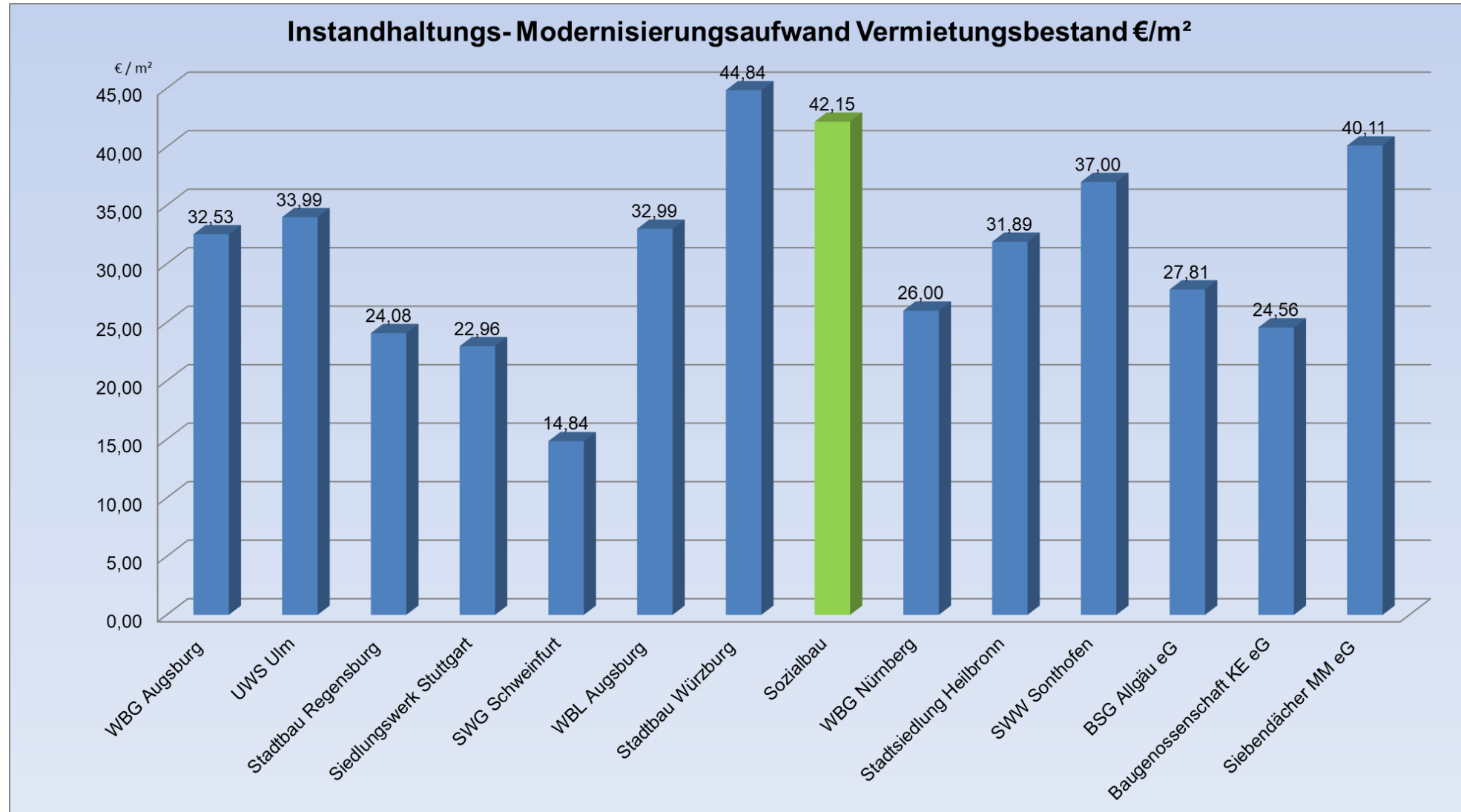
Aufwendungen für Zinsen 2015 - 2024



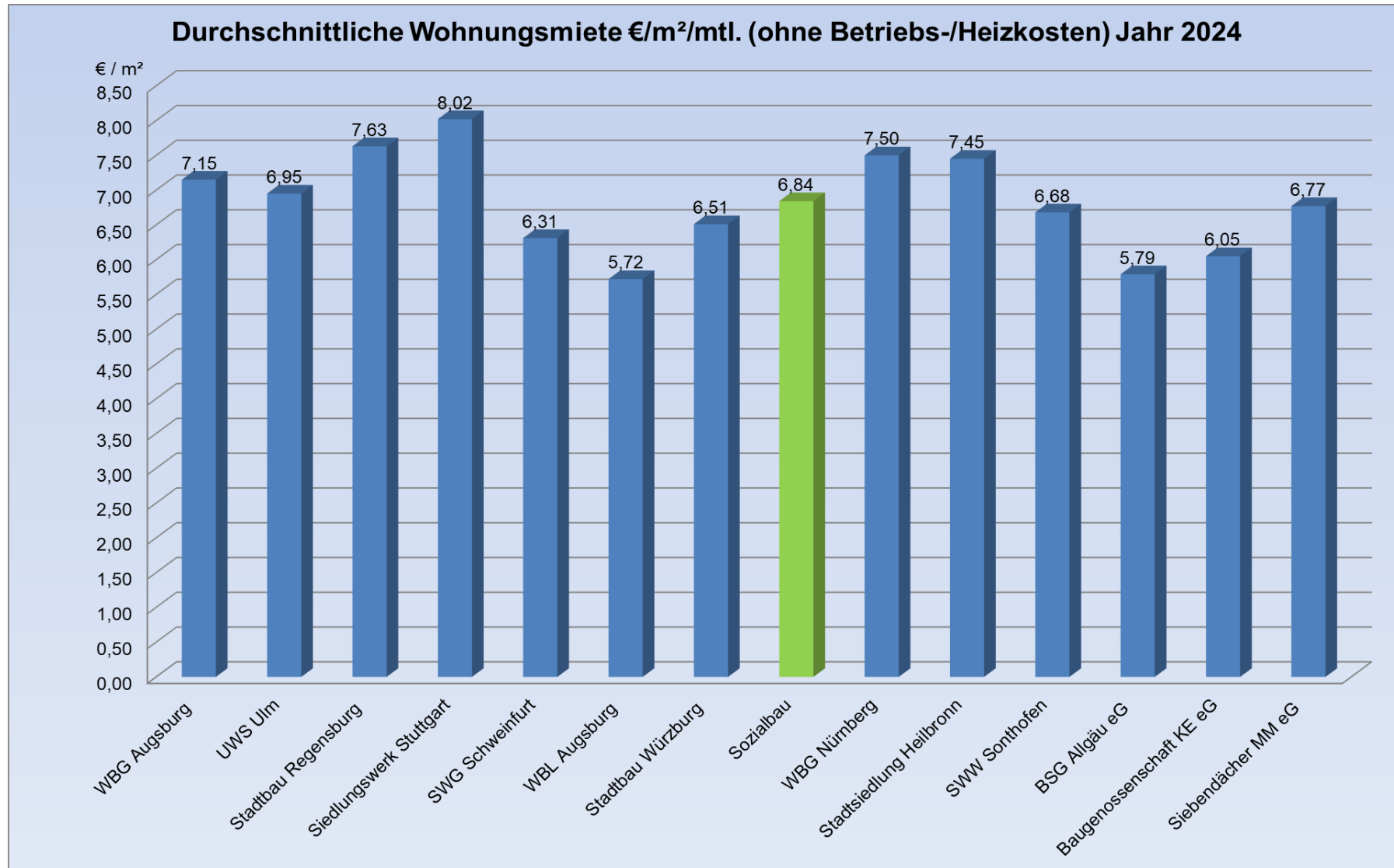
BENCHMARK WOHNUNGS- WIRTSCHAFT 2024

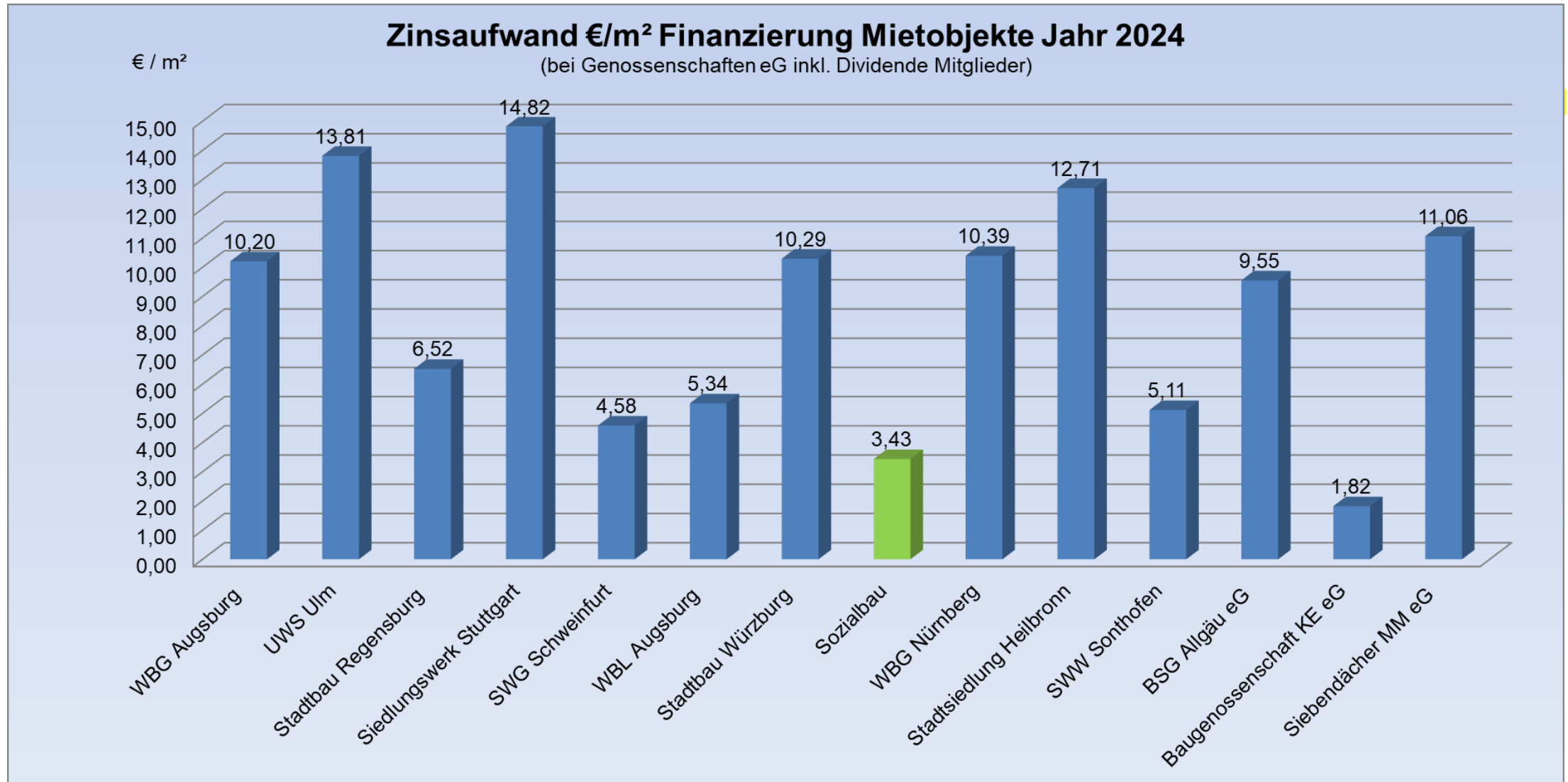


BENCHMARK 2024



BENCHMARK 2024





TOP 100 - 2024



Erstklassige Referenz für Ihre Innovationskraft

TOP 100 ist die einzige unabhängige Auszeichnung für Innovationsmanagement in Deutschland. Einfach ist es nicht, in die TOP 100 zu kommen, aber dafür ist im Erfolgsfall das Renommee umso höher.

Zwei Fragen stehen im Zentrum der TOP 100-Bewertung: Sind Innovationen in den Unternehmen ein Zufallsprodukt oder das Ergebnis systematischen Vorgehens? Und wie erfolgreich werden Ideen in Markterfolge umgewandelt? TOP 100 trifft damit eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit, mit der Firmen auch künftig erfolgreich sein werden. Anhand von mehr als 100 Prüfkriterien nimmt die wissenschaftliche Leitung die Bewerber unter die Lupe. Die Analyse ist so gestaltet, dass sie die Besonderheiten ganz unterschiedlicher Branchen und Unternehmensgrößen berücksichtigt.



TOP Job - 2025

TOP JOB - EINE VERLÄSSLICHE EMPFEHLUNG

Das TOP JOB-Siegel erhalten Unternehmen, die sich langfristig **für eine gesunde und somit leistungsfähige Arbeitsplatzkultur** engagieren. Es **beruht auf einer Analyse** und wird nur vergeben, wenn die Qualitätskriterien erfüllt werden. Die Auszeichnung wird vom **Zentrum für Arbeitgeberattraktivität** speziell für den deutschen Mittelstand entwickelt, von Mitarbeitenden vergeben und von potentiellen Bewerbern bei der Suche nach dem besten Arbeitgeber geschätzt.

TOP
JOB

Arbeitgeber
2025



NEUBAU- PROJEKTE



WOHNEN AM WEIHER

- Bauzeit: 07/20 – 10/21
- 21 Wohnungen
- 7 Geschosse
- Bisher höchstes Vollholzhaus im Allgäu

WOHNEN AM WEIHER

Deutscher Bauherrenpreis 2024



DEUTSCHER
BAUHERRENPREIS // URKUNDE

2024

SONDERPREIS

Wohnen am Weiher, Kempten

Bauherrschaft	Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten
Architektur	Die Sozialbau, Kempten
Freiraumplanung	Geiger & Waltner Landschaftsarchitekten, Kempten

Axel Gedaschko

Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Jan O. Schulz

Jan O. Schulz
Mitglied des Präsidiums
BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten

Burkhard Jung

Burkhard Jung
Vizepräsident
DST Deutscher Städtetag

Auslober



BDA
BUND DEUTSCHER
ARCHITEKTINNIEN
UND ARCHitekten

Deutscher
Städtetag

Förderer



PARKHAUS SCHWALBENWEG



- Bauzeit: 02/23 – 01/24
- Eröffnung / Mietbeginn 02/24
- 203 Stellplätze (zuvor 107 Stellplätze)
- PV-Anlage auf dem Dach mit rund 56 kWp
- Beitrag zur Stadtentwicklung



FUNKENWIESE

- 
- Bauzeit: 11/18 – 11/23
 - Außenanlagen fertig Frühjahr 2024
 - 183 Wohnungen
 - Für rund 425 Bewohner
 - 2 Gewerbeeinheiten
 - 3 Tiefgaragen mit 193 Stellplätzen sowie über 60 oberirdische Stellplätze
 - Grundstück rd. 18.000 m²
 - Sieben 4- bis 7 geschossige Mehrfamilienhäuser

Deutscher Ziegelpreis 2024



DEUTSCHER
ZIEGELPREIS
2024

URKUNDE

SOZIALBAU KEMPTEN
WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU GMBH

ERHÄLT FÜR DAS PROJEKT

**WOHNPAK FUNKENWIESE
IN KEMPTEN**

EINE
ANERKENNUNG

MÜNCHEN, DEN 17. JANUAR 2025

Stefan Jungk
Präsident des
Bundesverbands der
Deutschen Ziegelindustrie e.V.

Dr. Rolf Böisinger
Staatssekretär
im Bundesministerium für
Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Andreas Krawczyk
Juryvorsitzender
NKBAK
Frankfurt | Berlin

ZIEGEL
Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.

Unter der Schirmherrschaft des
 Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Mitarbeiter- und Studentenwohnen am Calgeerpark



CALGEERPARK



- Bauzeit: 08/24 – 09/25
- Mitarbeiter- und Studentenwohnen am Calgeerpark
- 50 Appartements
- 18 Studenten-Appartements
- Holz-Elementbauweise
- Besonderheit: Bäder mit vorgefertigten Modulen
- 5-geschossig mit PV-Anlage
- 4-geschossig mit Dach-Begrünung

PARKSTADT ENGELHALDE

April 2025



PARKSTADT ENGELHALDE

April 2025



PARKSTADT ENGELHALDE



Kreativquartier

- F-Gebäude (MZG II)
 - Bauzeit: 03/24 – 12/24
 - Mit eingeschossigem Atelier
 - Mieter: Architekten „F64“
- „Neue Areal“ (MZG I)
 - Bauzeit: 08/24 – 09/25
 - Mieter: Neue Areal
 - Creative Hub
 - Coworking-Spaces
 - Eventflächen
 - Cafébar

PARKSTADT ENGELHALDE

Überblick mit 2. Wohnquartier



PARKSTADT ENGELHALDE

Spatenstich 2. Bauabschnitt 21.07.2025



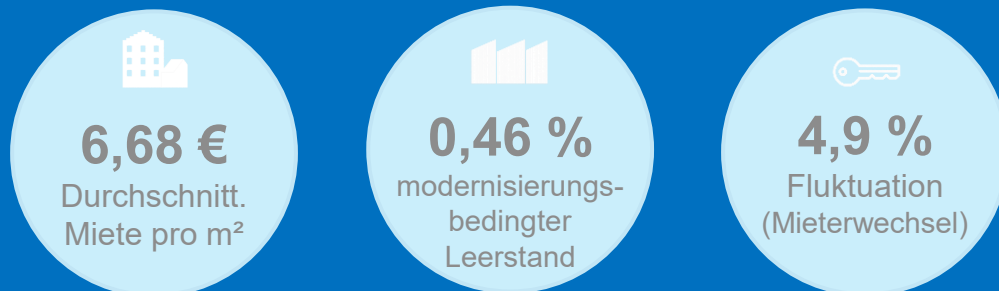
BESTANDSBEWIRT- SCHAFTUNG



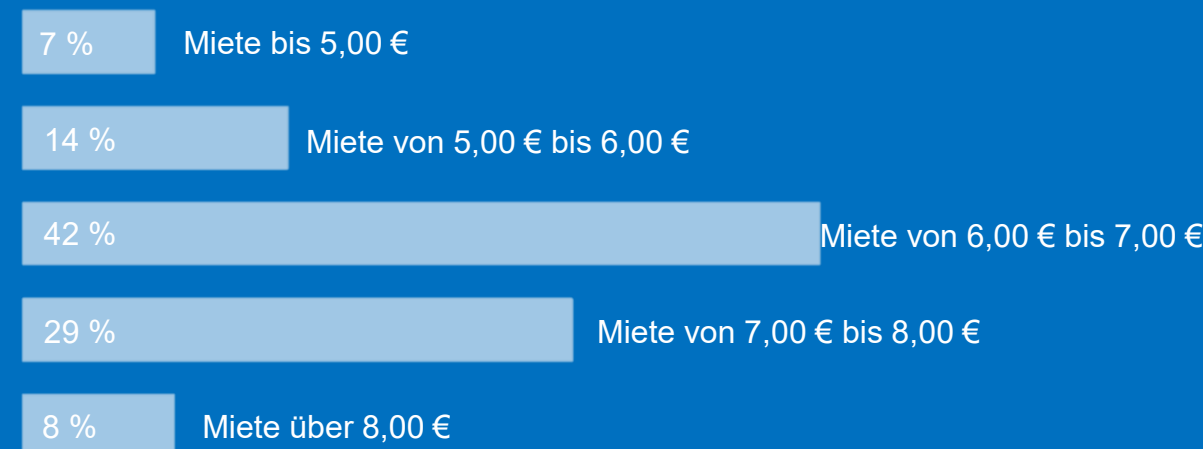
ANZAHL DER MIETWOHNUNGEN NACH M² WOHNFLÄCHE



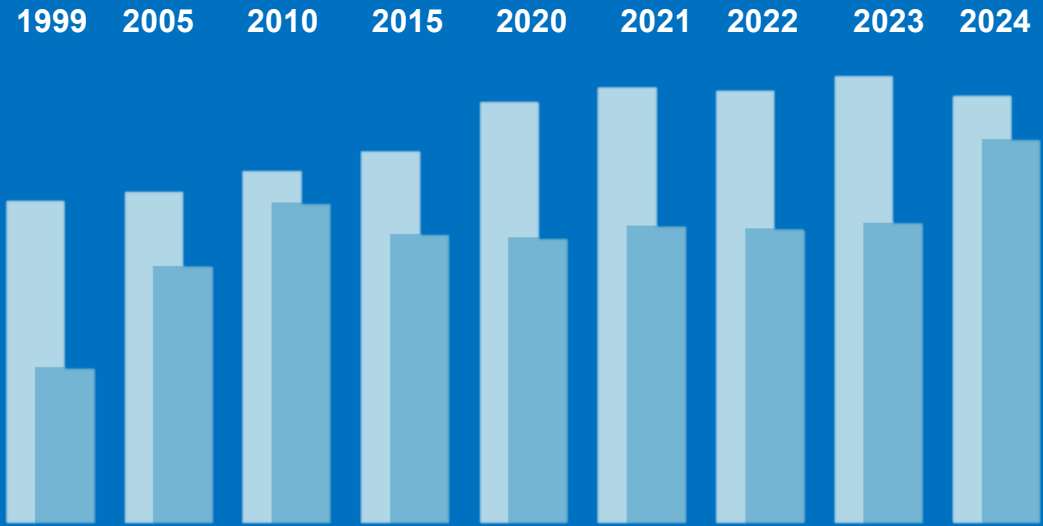
ZAHLEN UND FAKTEN



WOHNUNGSBESTAND NACH MIETHÖHE IN %



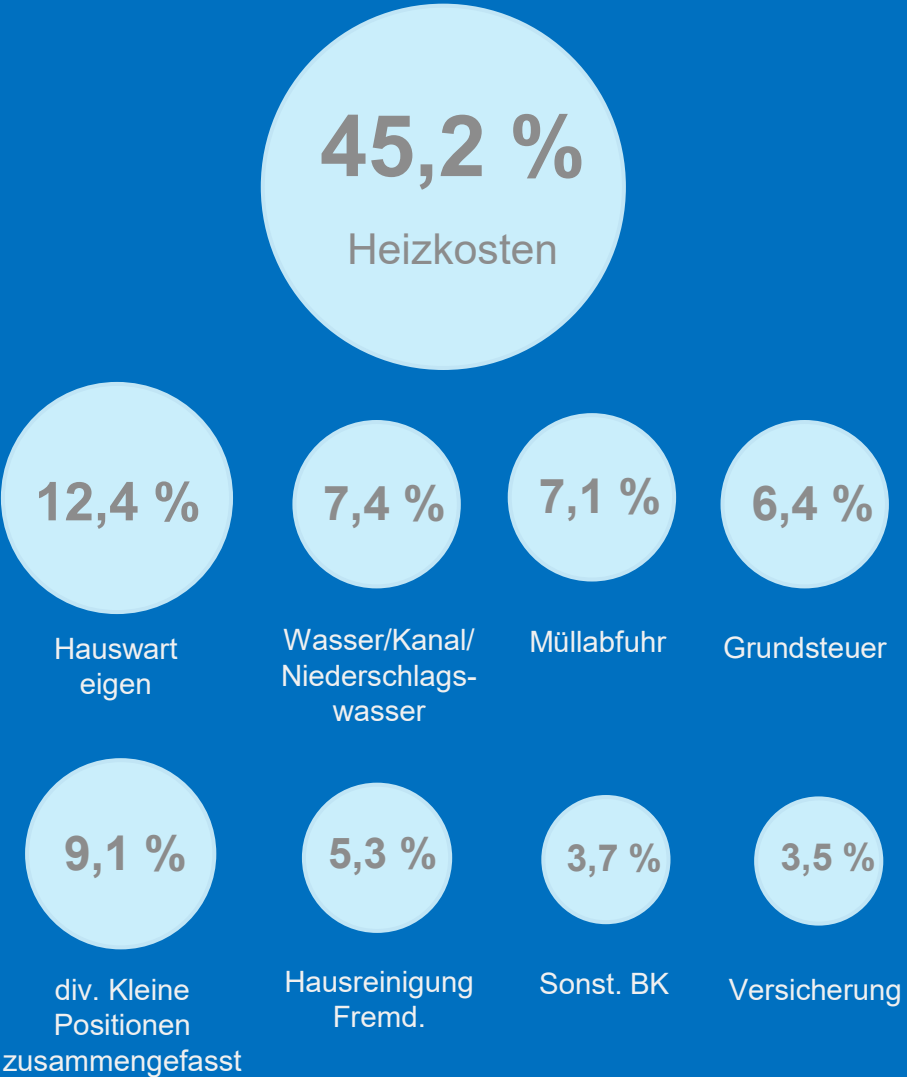
BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN



Betriebskosten
€/m²/mtl.

Heizkosten
€/m²/mtl.

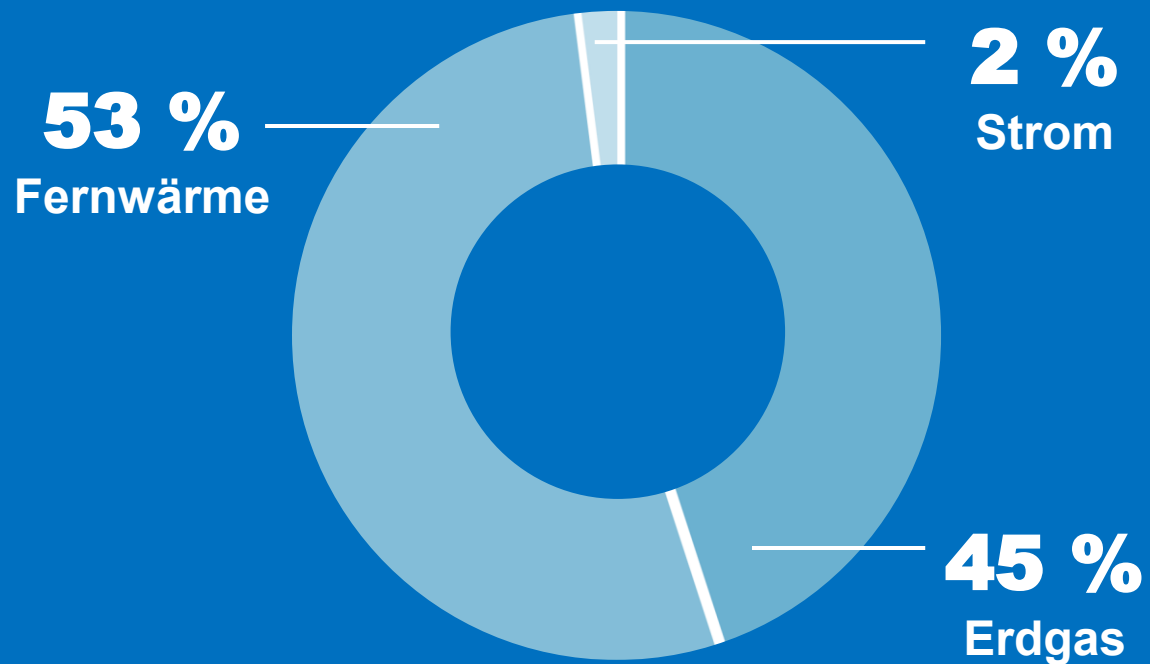
1,12	1,15	1,22	1,29	1,46	1,51	1,50	1,55	1,48
0,54	0,89	1,11	1,00	0,99	1,03	1,02	1,02	1,33



ENERGIEVERBRAUCH

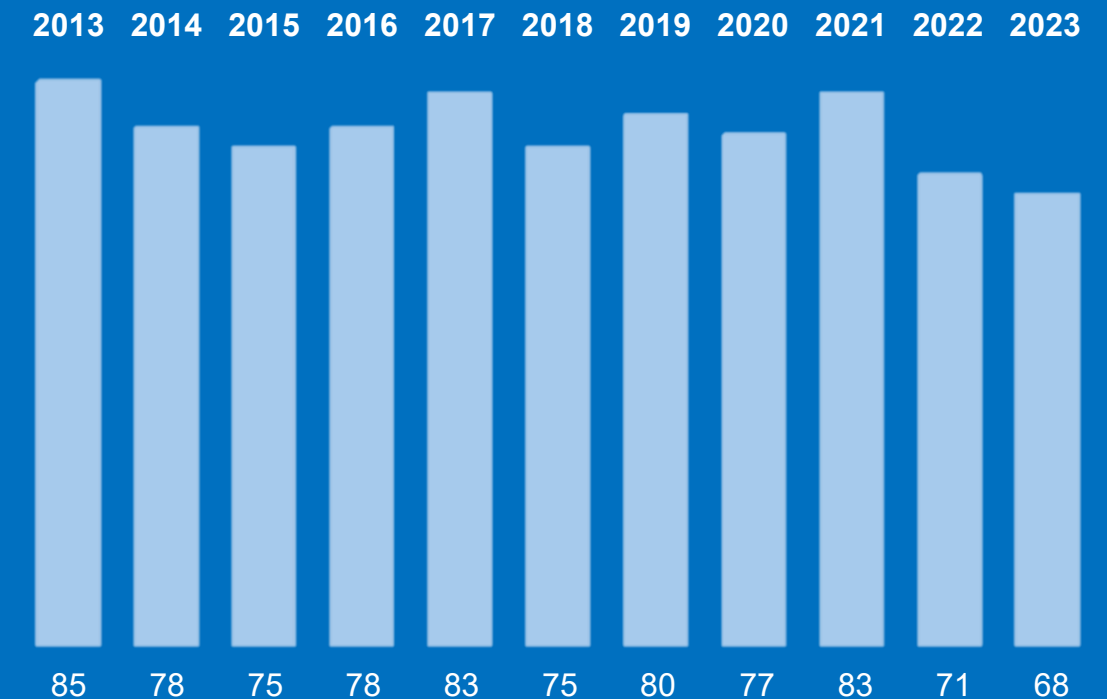
ENERGIEVERBRÄUCHE 2024

nach Energieträger



ENERGIEVERBRAUCH HEIZUNG KWH/M²

für rund 4.900 Miet- und Gewerbeeinheiten



MODERNISIERUNGEN

**Kolpingstr. 52, 54, 56 und 58
Oberwanger Str. 15 und 17
Lotterbergstr. 18, 20, 22, 24 und 26
Hafnerweg 10 - 16**

117 Wohneinheiten

- Wärmedämmverbundsystem aus Multipor für die Fassade
- Teilweise neue Dacheindeckung
- Balkonanbau für 24 Wohneinheiten in der Oberwanger Str. 15



Zugspitzstr. 12

24 Wohneinheiten für Studierende

- Sanierung der Bäder und Küchen
- Austausch der Bodenbeläge
- Neugestaltung der Zimmer



Kolpingstr. 34, 36, 38 , 40 und 42 und Taxisweg 7 und 9

42 Wohneinheiten

- Strangsanierung und Austausch der Steigleitungen vom Keller bis zum Dach
- Modernisierung aller WCs und Bäder
- Treppenhaussanierung



Maßnahmen in Kempten

- Parkhaus Colosseum (361 Stellplätze)
- Erneuerung Parkabfertigungsanlagen (2.516 Stellplätze)
- Tiefgarage Prälat-Götz-Str. 6 (25 Stellplätze)
- Tiefgarage Finkenweg 45 (46 Stellplätze)
- Brennergasse 10 (23 Wohneinheiten)
- Akosweg 8, 10, 12 (28 Wohneinheiten)

Maßnahmen in Immenstadt / Altusried

- Adolph-Probst-Str. 23, 23 ½ (12 Wohneinheiten)
- Hafnerweg 10, 12, 14, 16 (18 Wohneinheiten)
- Obere Kolonie 4 (6 Wohneinheiten)
- Stuibenstr. 2 – 8 (40 Wohneinheiten)
- Mittagstr. 11 / Stuibenstr. 8½
- Hornstr. 13, 15 (14 Wohneinheiten)

Gesamt volumen 2024
Modernisierungen, Instandhaltungen und Heizwerk

16.033.700,-- €

ROTTACHSIEDLUNG (BIMA)

- Übernahme zum 01.01.2024
- 170 Wohnungen
- 14 Wohnungen reaktiviert und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt

HAUS HOCHLAND



- Umbau / Umnutzung für die Montessori-Fachoberschule
- Anfang 1970er Jahre als „Soldatenheim“
- Danach jahrelang als Restaurant, unter anderem „s'Lorenz“
- Danach Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge der Stadt Kempten
- Rd. 1.500 m²
- Start der Arbeiten 01/25 – ca. 02/26
- Schulbetrieb ab September 2026

NACHHALTIGKEIT



ZEUS - GREENCOMPANY

die Sozialbau 
Heimat neu leben

GREENCOMPANY für die Sozialbau Kempten

die Zeus 



- Ausbau regionaler, nachhaltiger Fernwärme
- 21 Wärmeerzeugungsanlagen für rund 3.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit 250.492 m²
- Wärmelieferung von rund 3.550.000 kWh pro Jahr
- Einsparung von jährlich ca. 2.500 t CO₂

ZEUS - GREENCOMPANY

die Sozialbau 
Heimat neu leben

GREENCOMPANY für die Sozialbau Kempten

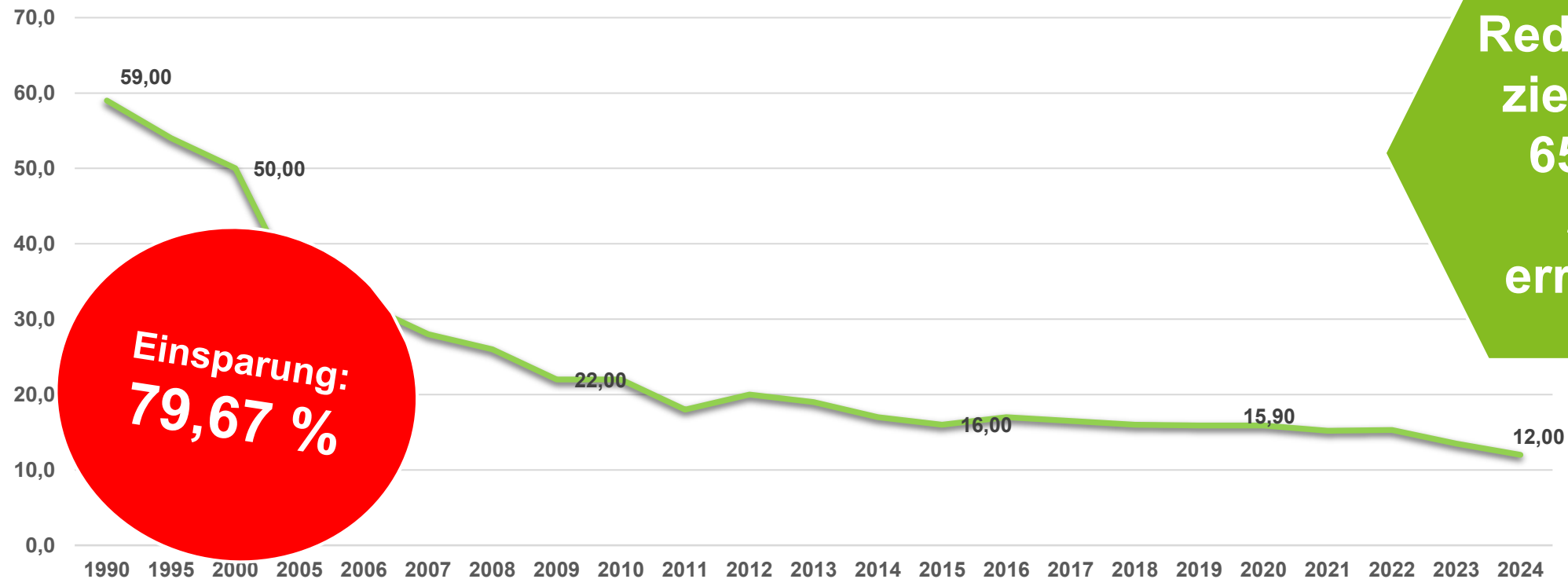
die Zeus 



- Ausbau der E-Ladeinfrastruktur
- Ausbau Mobilfunknetze im dialogischen Verfahren
- Ausbau von PV-Anlagen
 - rd. 1.047 kWp PV-Anlagenleistung sind auf den Dächern der Mietwohnanlagen und Parkhäuser installiert
 - Mietstromprojekte „Auf dem Bühl“, „Calgeerpark“ und „Wohnen am Weiher“
 - Ca. 7.300 m² Modulfläche
 - Erzeugung einer jährlichen Stromleistung von ca. 1.134.250 kWh für rund 500 Wohnungen

CO₂-Bilanzierung Gebäudebestand

Entwicklung CO₂-Ausstoß kg/(m²a) - Sozialbau Kempten GmbH



**VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**