

die Sozialbau
Heimat neu leben

BETEILIGUNGSBERICHT 2025

SOZIALBAU KEMPTEN,
WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU GMBH

STADTRAT-SITZUNG AM 19.11.2026

SOZIALBAU-TEAM 2026

die Sozialbau
Heimat neu leben



die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

Gründung 1956

DIE SOZIALBAU IN ZAHLEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

7.703 **Einheiten**

4.373 Mietwohnungen

631 Gewerbeeinheiten

2.699 WEG-Einheiten

6.984 PKW-Parkplätze

MITARBEITER

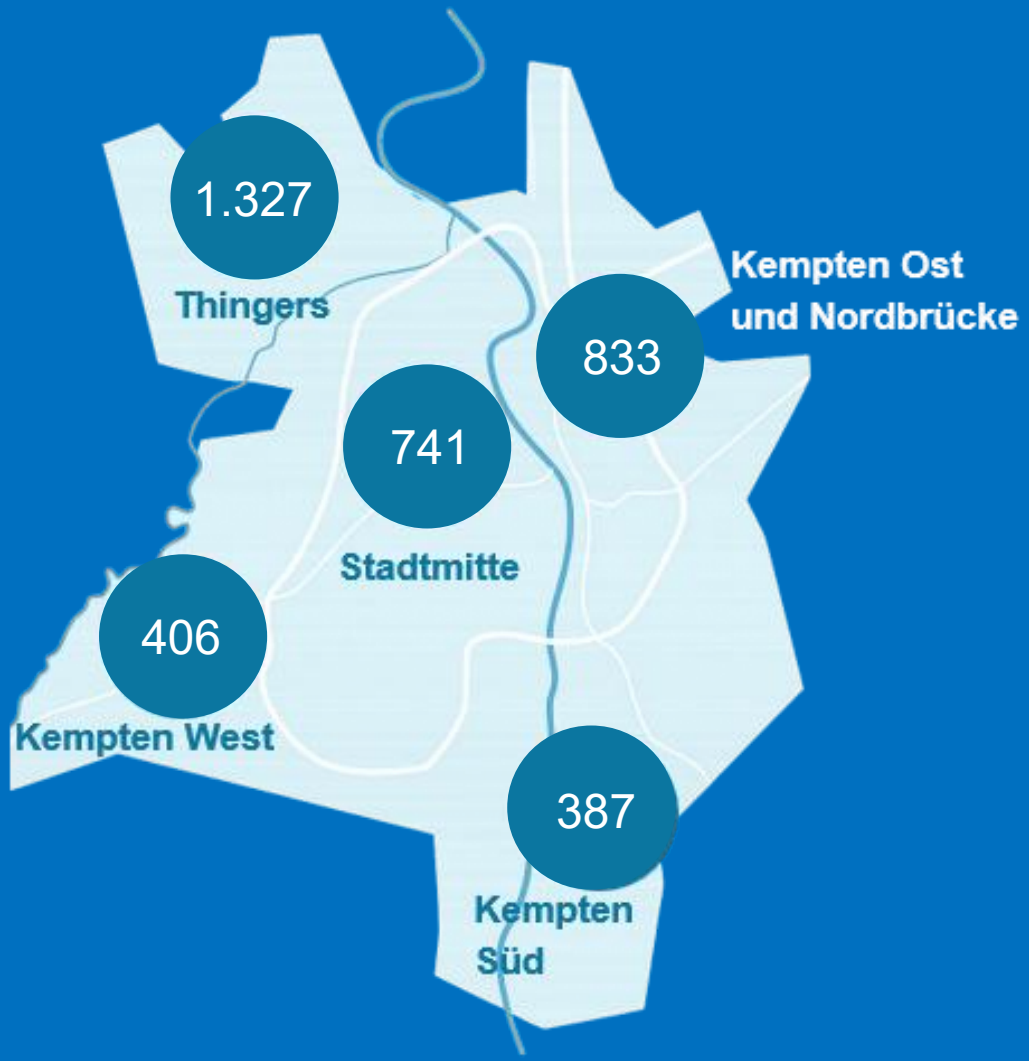
Verwaltung (davon 11 Teilzeit)	80
Auszubildende	8
Regiebetrieb und Hauswarte (davon 2 Teilzeit)	49
Reinigungskräfte (Teilzeit)	2
ZEUS GmbH (Teilzeit/geringf. Beschäftigte)	17

KENNZAHLEN 2025

Bilanzvolumen in 2025	241,7 Mio €
Jahresumsatz 2025	63,7 Mio €
Bauinvestitionen 2025	39,3 Mio €
Jahresüberschuss 2025	7,7 Mio €

WOHNRAUM & STATISTIKEN

die Sozialbau
Heimat neu leben



15,5 Jahre
durchschnittliche Mietdauer

465
Hauseingänge

41.679 m²
Parkflächen

283.730 m²
Wohnfläche

17.500
Menschen leben in Wohnungen von Sozialbau

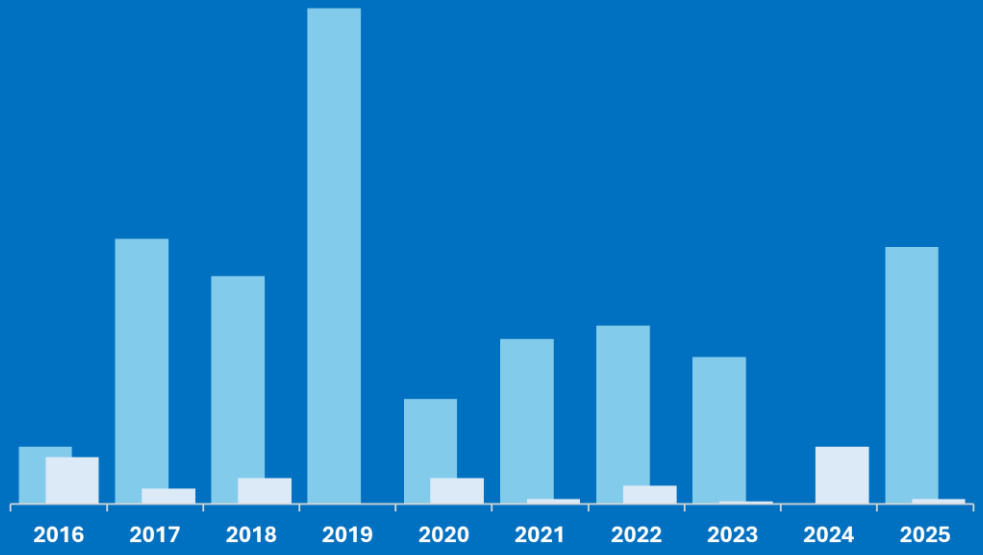
6,87 €/m²
durchschnittliche Monatsmiete

3.296
Garagen- und Stellplätze

BAU- UND MODERNISIERUNG

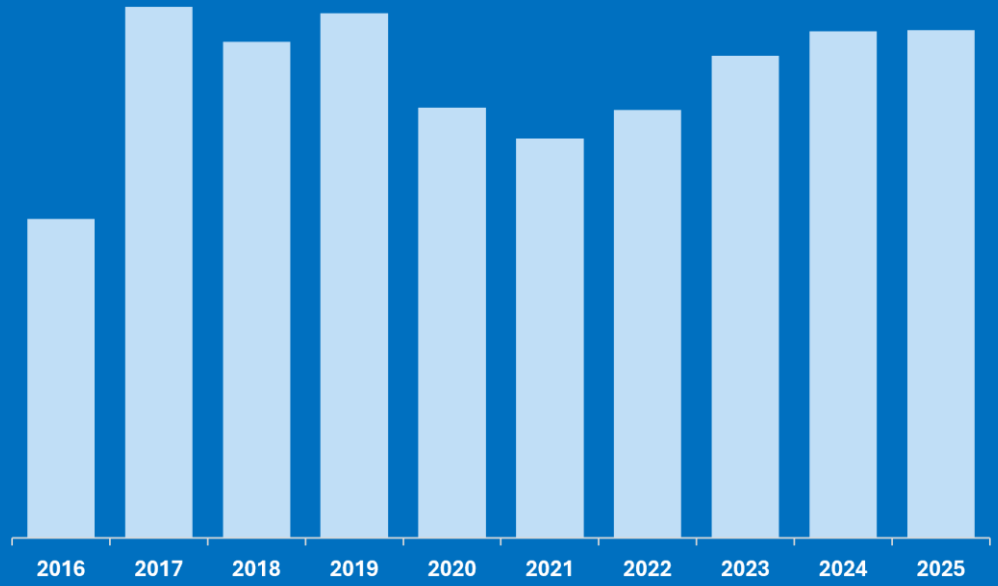
die Sozialbau
Heimat neu leben

ANZAHL FERTIGGESTELLTER WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen	22	101	87	189	40	63	68	56	0	98
gewerbl. Einheiten	18	6	10	0	10	2	7	1	22	2

GESAMTINVESTITIONEN NEUBAU/ INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG



2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
24,7	41,1	38,4	40,6	33,3	30,9	33,1	37,3	39,2	39,3

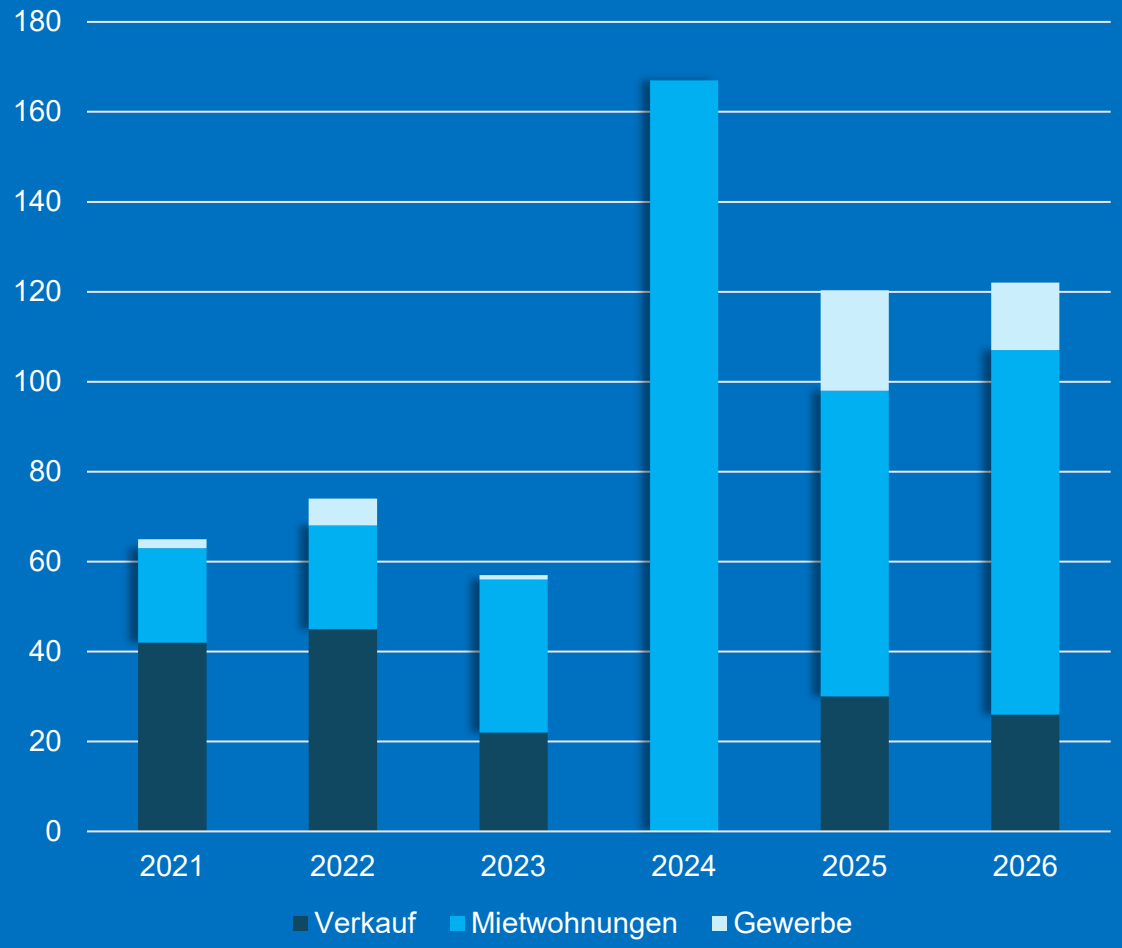
Angaben in Mio. €

Gesamtinvestitionen 2016 - 2025: 357,9 Mio. €

WOHNBAU-VERTEILUNG

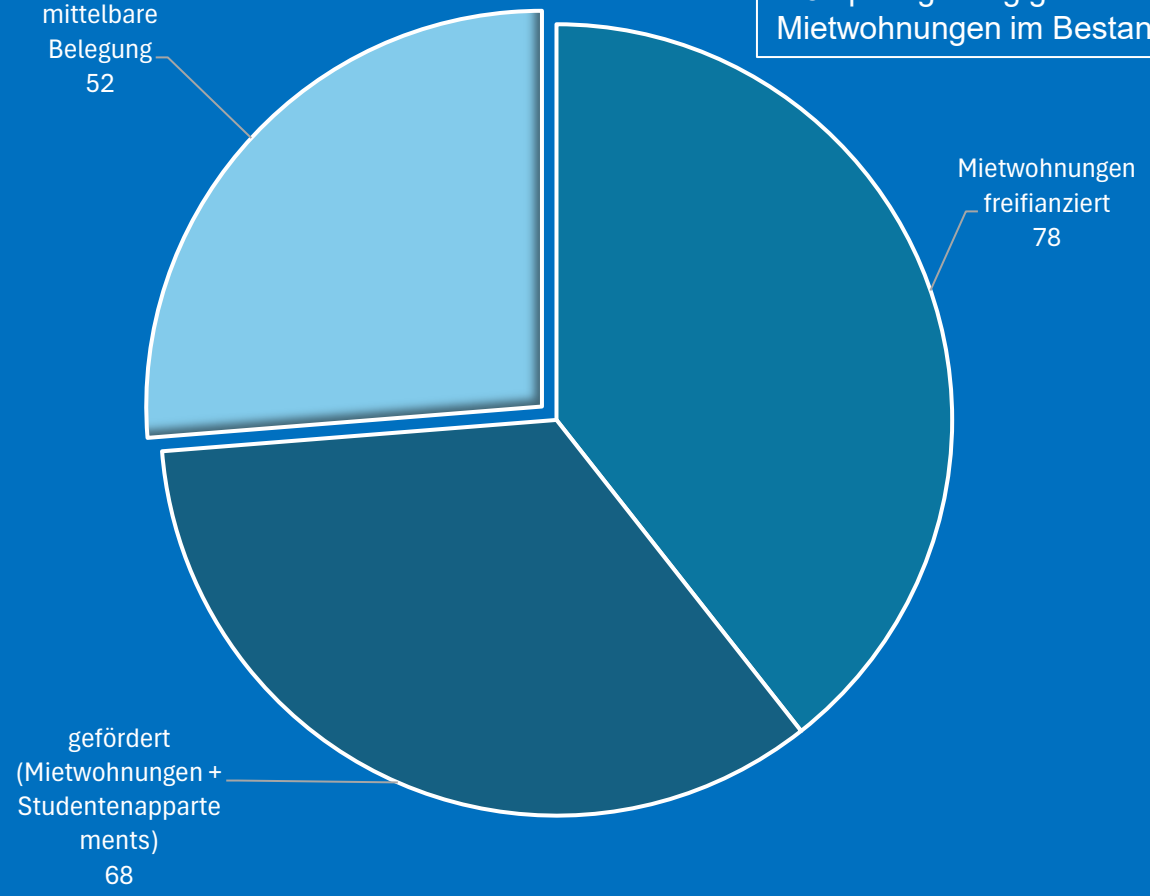
die Sozialbau
Heimat neu leben

Kauf und Baufertigstellungen 2021 - 2026



Sozialorientierter Wohnungs(NEU)bau 2021 - 2026

146 neue Mietwohnungen
+ 52 preisgünstig gebundene Mietwohnungen im Bestand



die Sozialbau
Heimat neu leben

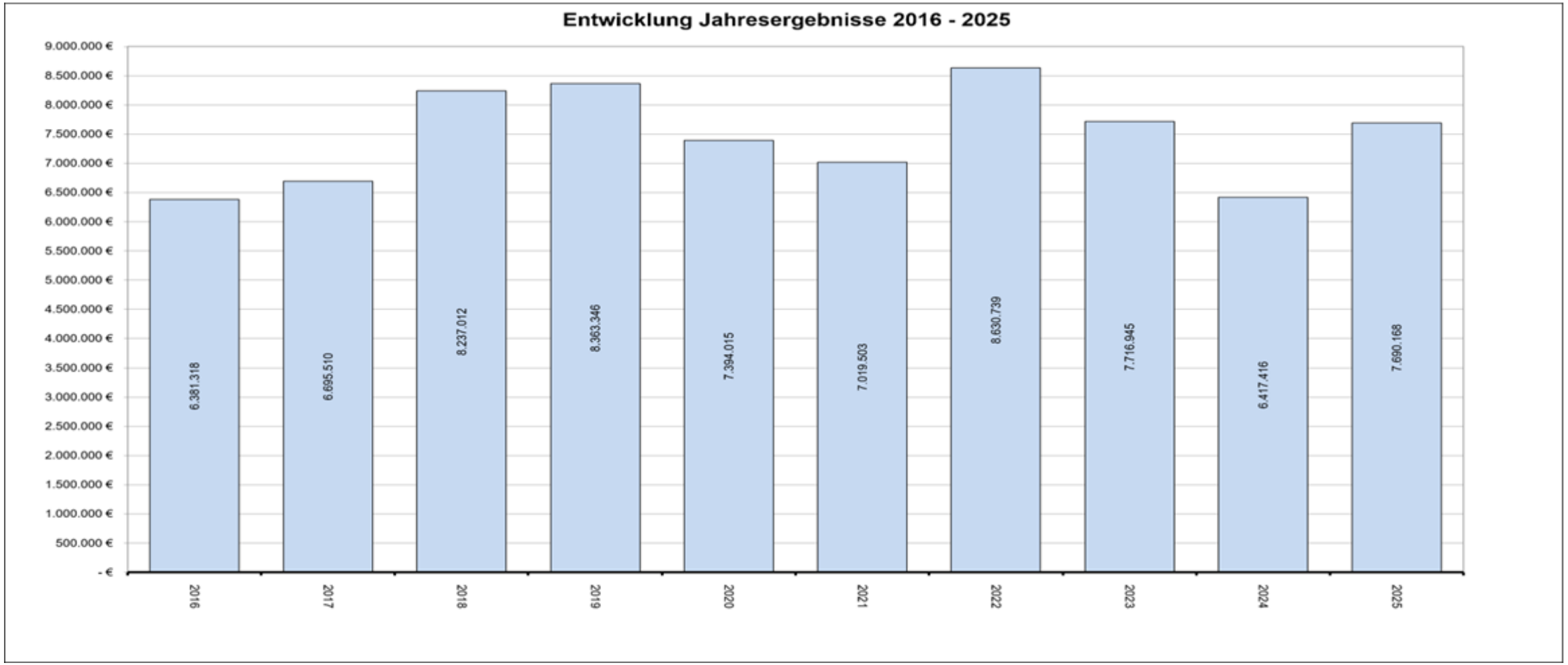
WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG



SOZIALBAU KEMPTEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

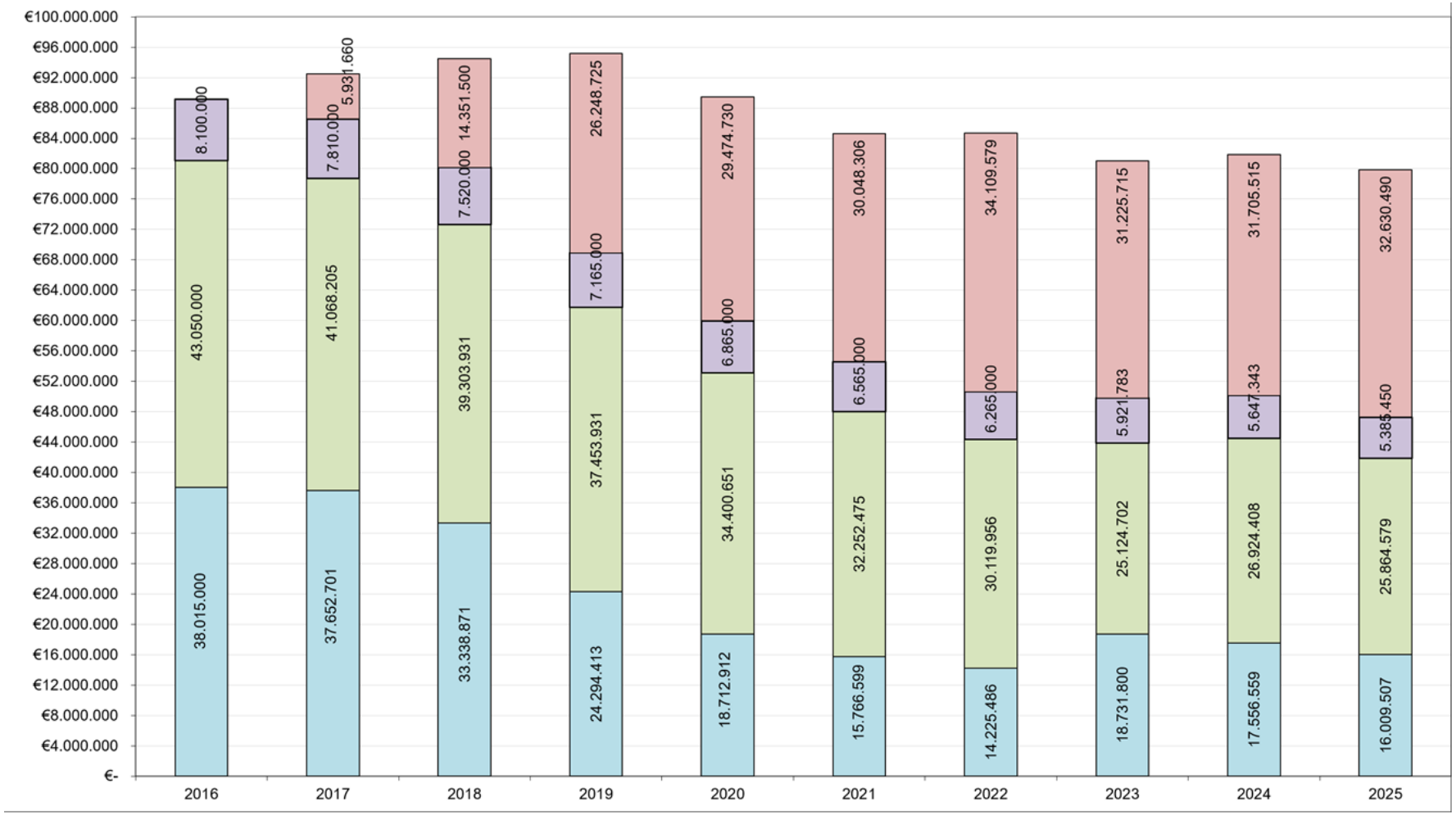
Entwicklung Jahresergebnis 2016 – 2025



SOZIALBAU KEMPTEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

Entwicklung Verbindlichkeiten inkl. Neuinvestitionen Jahr 2016 - 2025

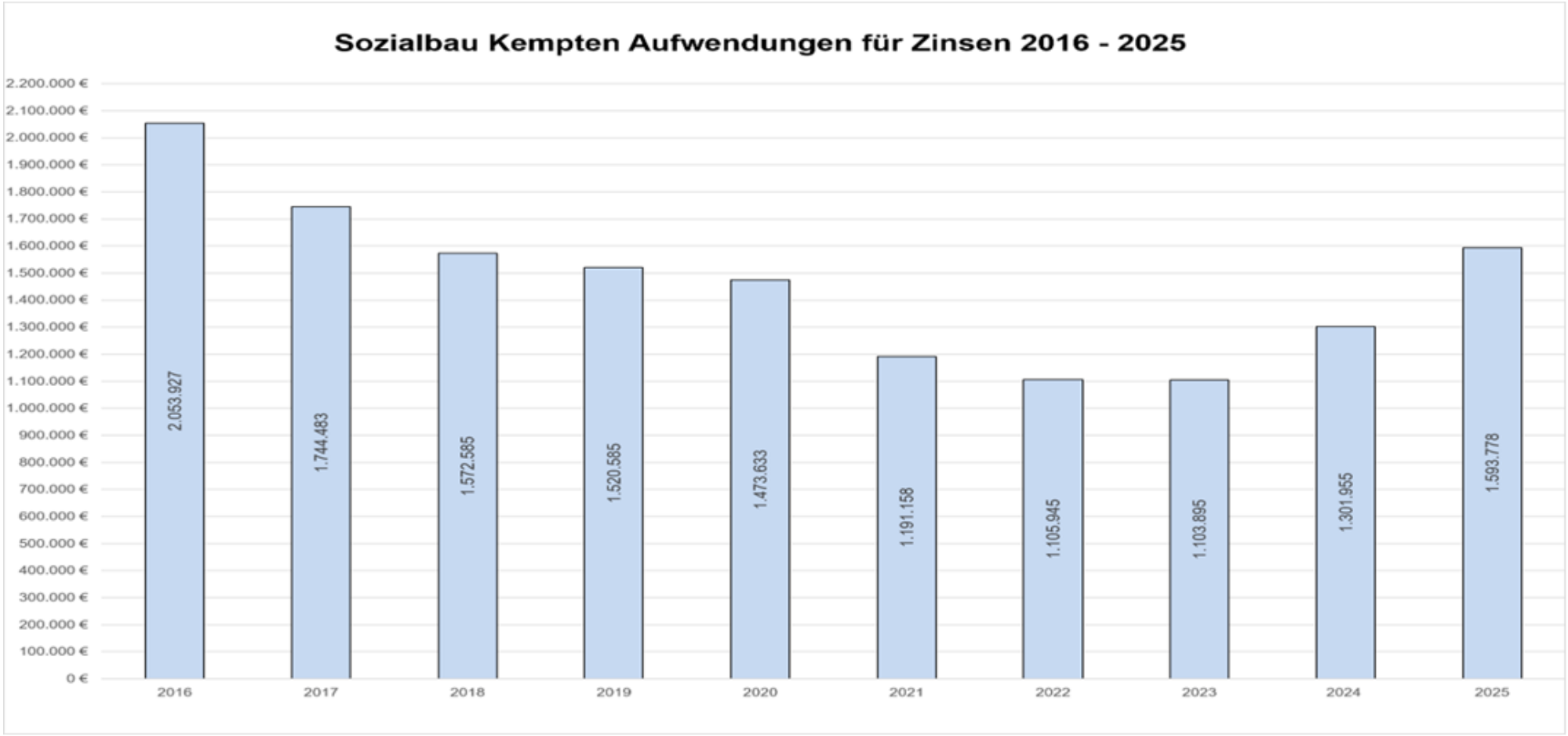


- Mietwohnungsneubau
- Rückerwerb Immenstadt
- Neubauinvestition Gewerbeprojekte
- Verbindlichkeiten Vermietungsbestand bis 1998

SOZIALBAU KEMPTEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

Aufwendungen für Zinsen 2016 - 2025



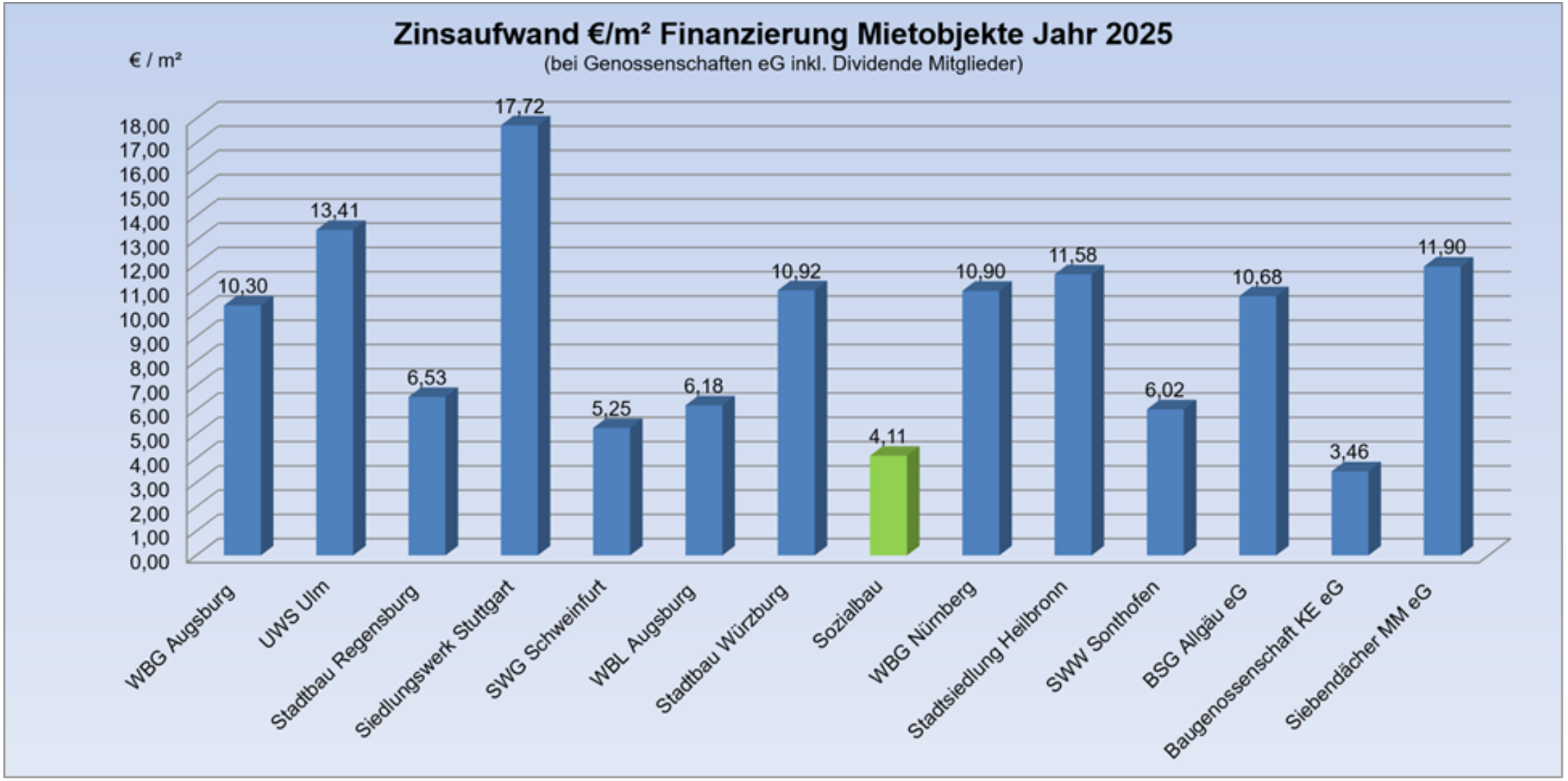
die Sozialbau
Heimat neu leben

BENCHMARK WOHNUNGS-WIRTSCHAFT 2025



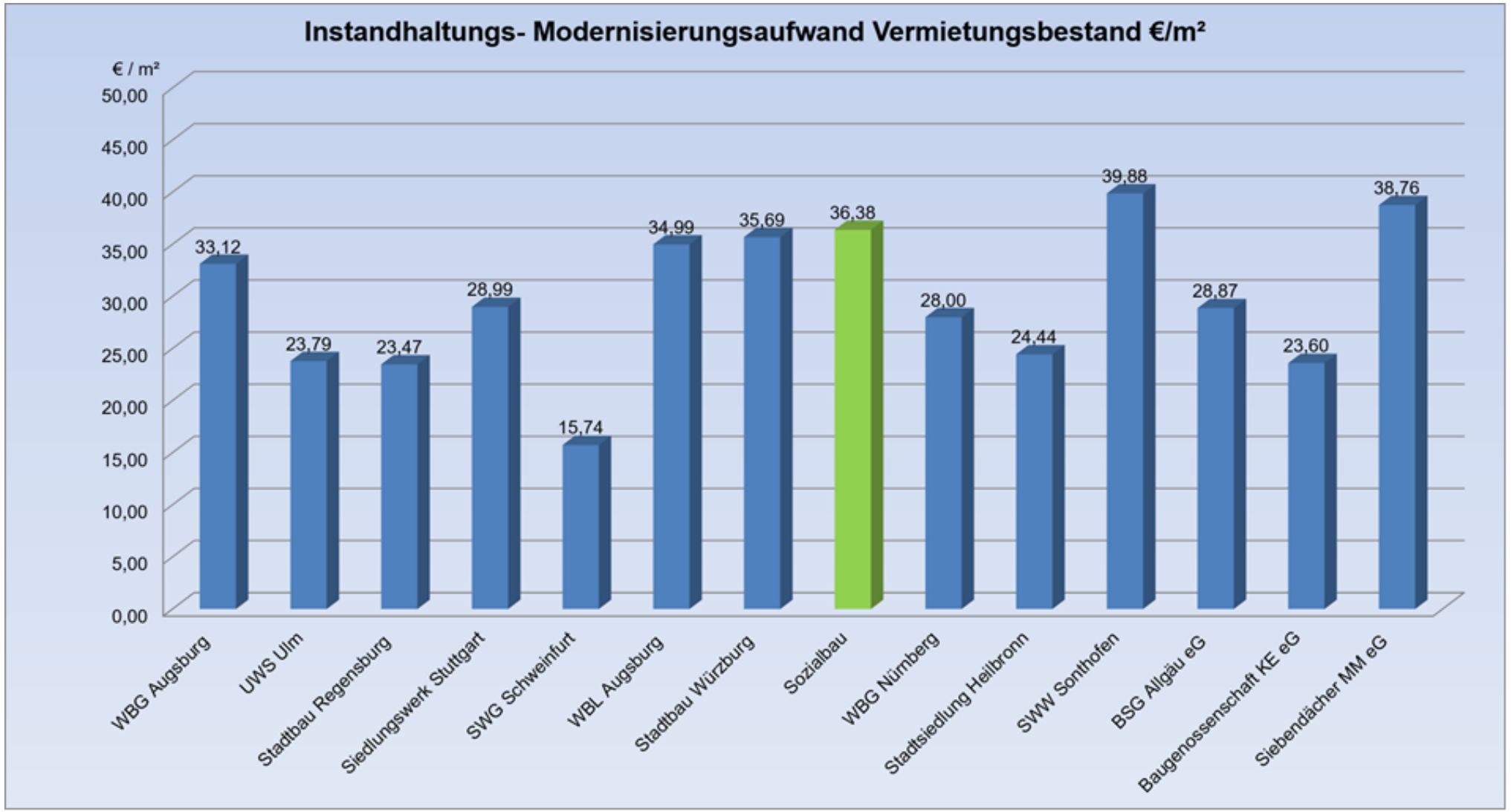
BENCHMARK 2025

die Sozialbau
Heimat neu leben



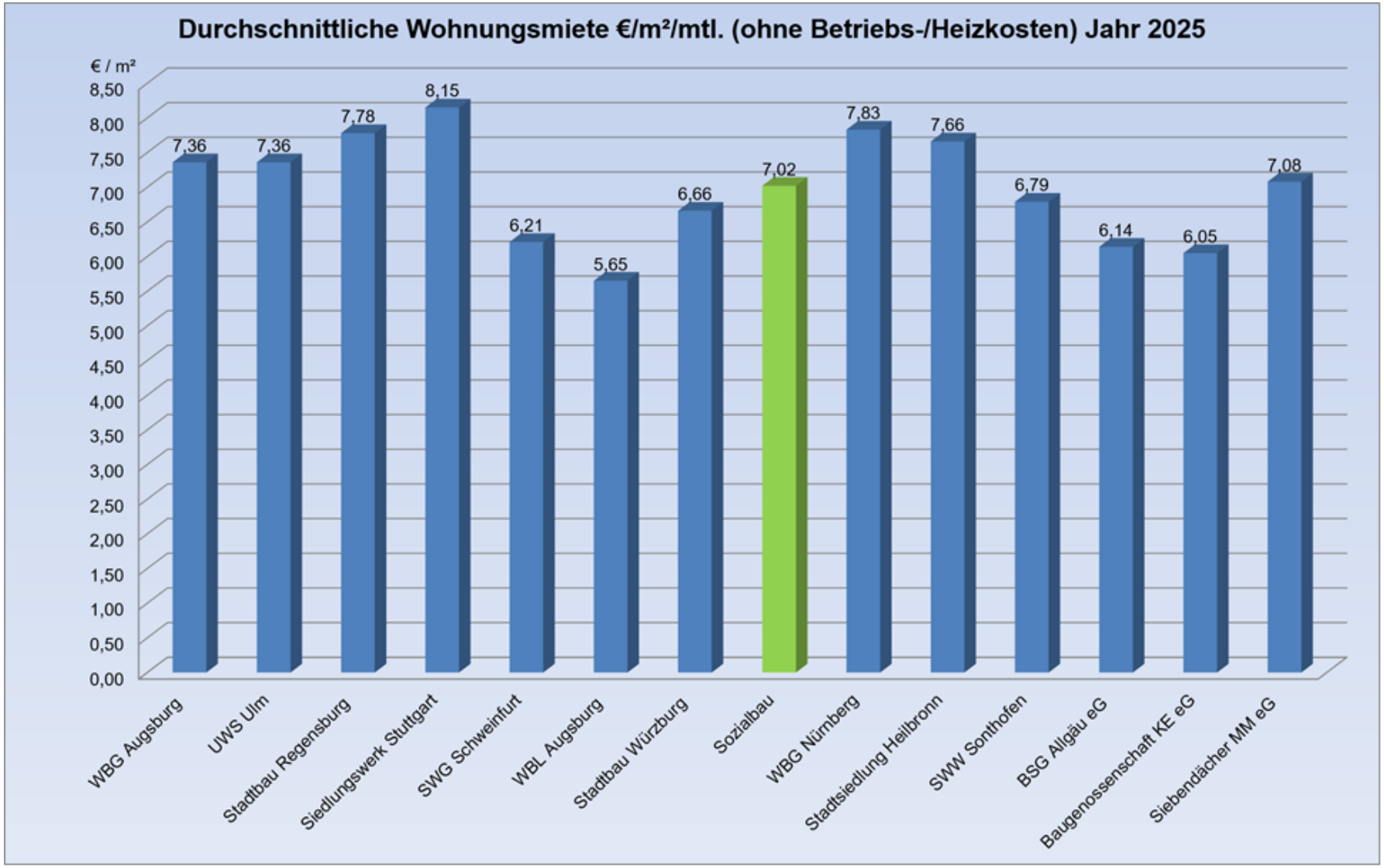
BENCHMARK 2025

die Sozialbau
Heimat neu leben



BENCHMARK 2025

die Sozialbau
Heimat neu leben



SOZIALBAU KEMPTEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

TOP 100 – 2024 zum zweiten Mal ausgezeichnet

TOP 100
top100.de
top innovator
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.



die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

SOZIALBAU KEMPTEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

TOP JOB 2025

TOP JOB
Arbeitgeber
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.



die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

SOZIALBAU KEMPTEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

TOP JOB – Arbeitgeber des Jahres 2026

TOP JOB

Arbeitgeber des Jahres 2026

WENN ARBEITGEBERATTRAKTIVITÄT MEHR IST ALS EIN INTERNES THEMA

Was macht einen hervorragenden Arbeitgeber in einer Branche aus, die langfristig denkt, gesellschaftliche Verantwortung trägt und mit sehr unterschiedlichen Berufsgruppen arbeitet?
Für die TOP JOB-Jury ist die Antwort bei der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH eindeutig: Haltung, Beteiligung und Verantwortungsbewusstsein – nach innen wie nach außen.

Mit der Auszeichnung als Arbeitgeber des Jahres 2026 in der Größenklasse 101–250 Mitarbeitende würdigt TOP JOB ein Unternehmen, das zeigt, wie Arbeitgeberattraktivität, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit zusammengehören. Juror Martin Gaedt, Provotainer, Unternehmer und langjähriges Jury-Mitglied, ordnet ein, warum die Sozialbau Kempten für ihn ein echtes Best Practice ist.





die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

SOZIALBAU KEMPTEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

Ausbildung in Bestform – Auszeichnung vom AGV (Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.)



STRATEGIE- UND FÜHRUNGSKÄRFTEENTWICKLINUNGS-PROZESS BEI SOZIALBAU

die Sozialbau
Heimat neu leben

 # Purpose: Eine langfristig ausgerichtete Perspektive und Sinn (Purpose) für die Organisation und das angeschlossene Ökosystem erarbeiten

 # Ausrichtung: Ein langfristig motivierendes Zielbild die Sozialbau 2035+

 # Herkunft/Geschichte: Einbezug der langen Tradition & Historie in der Region

 # Kultur: Einbezug der Unternehmenskultur (Ist-Kultur und erforderliche Aspekte des Kulturwandels zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit)

 # Strategie: Purpose als Grundlage und Teil der strategischen Ausrichtung

 # Beteiligung: Mitnehmen der Führungskräfte, aber auch Mitarbeitende des Unternehmens und Stakeholder durch exemplarische Beteiligung am Kernprozess Purpose

 # Wahrheitsfinder: Wir wollen auch unangenehme Wahrheiten finden, hören und berücksichtigen

ZUSAMMENFASSUNG UNSERES LEITBILDES, WERTE UND KULTUR IN GRIFFIGEN SLOGANS

die Sozialbau
Heimat neu leben



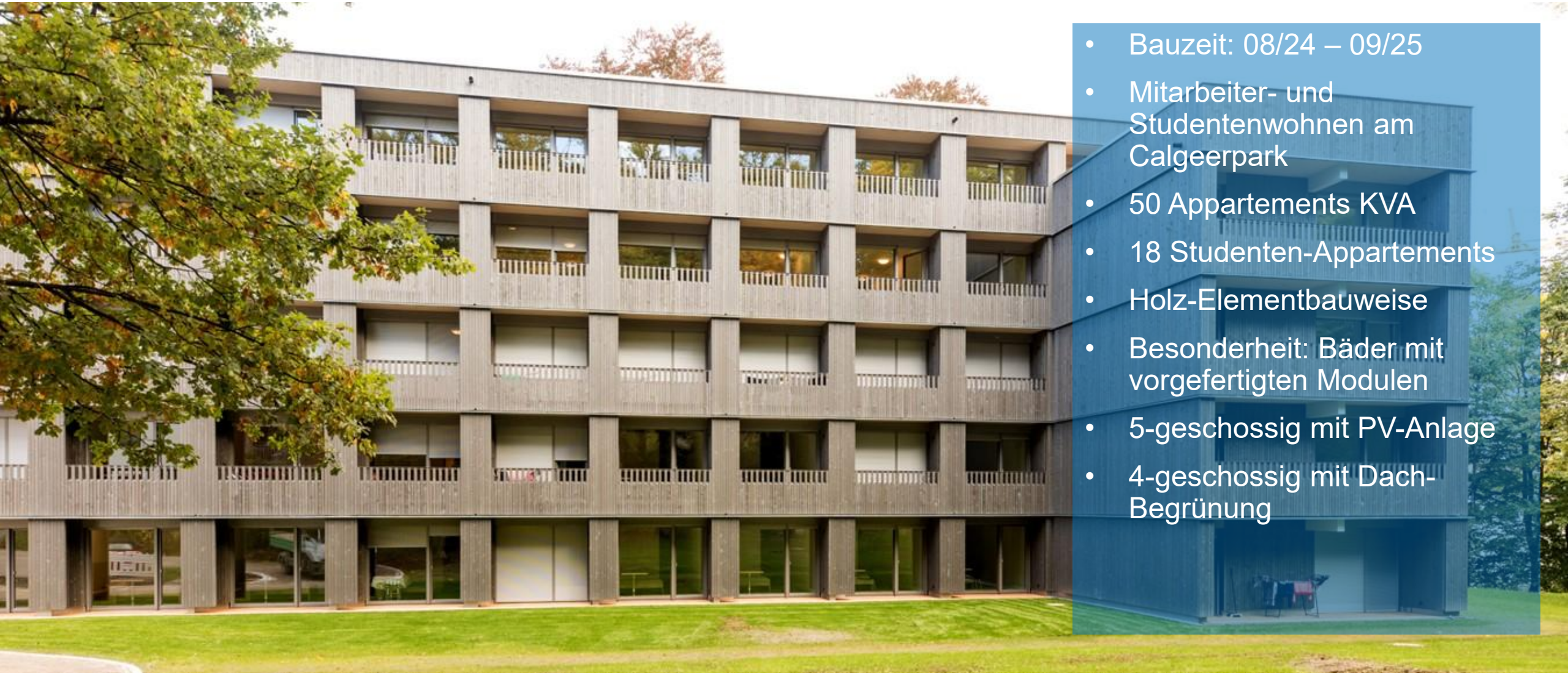
die Sozialbau
Heimat neu leben

NEUBAU-PROJEKTE



CALGEERPARK

die Sozialbau
Heimat neu leben



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

PARKSTADT ENGELHALDE

die Sozialbau
Heimat neu leben

Oktober 2026

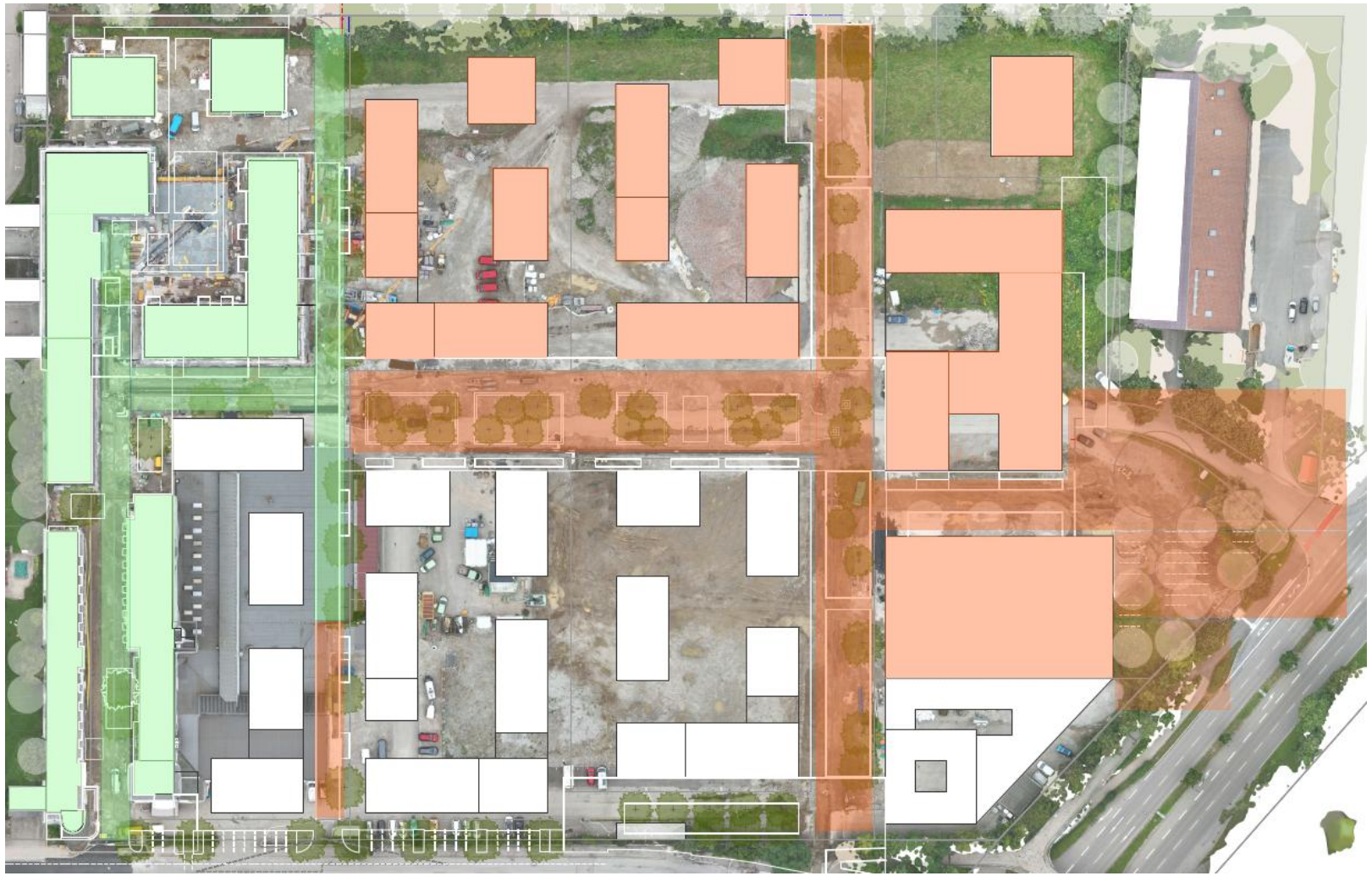


die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

PARKSTADT ENGELHALDE

die Sozialbau
Heimat neu leben

- Umbau Bestandsgebäude (MZG1, MZG2) ✅
- Erschließungsmaßnahmen ✅
- Straßen- und Landschaftsbau Kreativquartier ✅
- Verkehrserschließung „In der Parkstadt“ ✅
- 1. Neubauquartier (H1 – 4 ✅)
- 2. Neubauquartier
- 3. Neubauquartier
- Parkstadt Engelhalde Zentrum
- Quartiersgarage
- Landschaftsbau „Engelhaldeplatz“
- Landschaftsbau „Am Grünanger“
- Verkehrserschließung „Wiesenbogen“



PARKSTADT ENGELHALDE

die Sozialbau
Heimat neu leben



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

die Sozialbau
Heimat neu leben



Wohnen

- 1. Wohnquartier
  - Bauzeit: 03/24 – 10/26
  - 56 Eigentumswohnungen
  - 4.900 m² Wohnfläche
- 2. Wohnquartier
  - Bauzeit: 08/25 – 08/28
  - 67 Eigentumswohnungen
  - 3 Gewerbeeinheiten
  - 5.200 m² Wohnfläche
  - 330 m² Gewerbefläche

die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

PARKSTADT ENGELHALDE

die Sozialbau
Heimat neu leben

Grundsteinlegung Parkstadt Engelhalde Zentrum 05.05.2026



die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

PARKSTADT ENGELHALDE

die Sozialbau
Heimat neu leben



Parkstadt Engelhalde Zentrum

- Bauzeit 05/26 – ca. Mitte ´28
- Dach mit PV-Anlage und intensiver Dachbegrünung
- Alu-Fenster-Fassade
- Café angrenzend zum Nahversorger
- Tiefgarage mit 33 Stellplätze für Gewerbemieter
- 8.500 m² Nutzfläche

PARKSTADT ENGELHALDE

die Sozialbau
Heimat neu leben

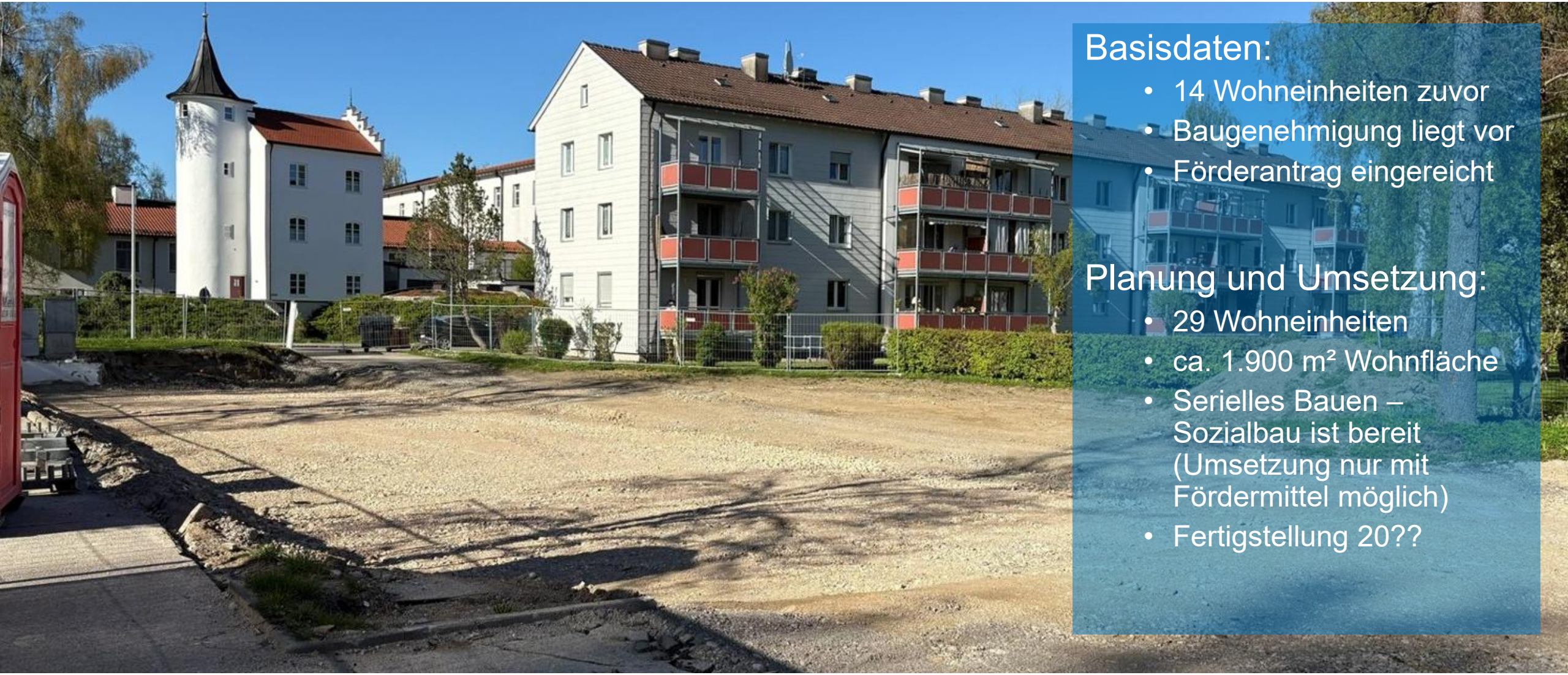


Parkhaus

- Baueingabe: Genehmigung liegt vor 05/2026
- Dach mit kompletter PV-Nutzung auch für Ladeinfrastruktur
- Sonderparkflächen
- Moderne Infrastruktur (E-Mobilität, Kameraerfassung)
- 370 Stellplätze (336 im PH, 8 an der Quartiersstraße, 26 angrenzende Außenstellplätze)

ROTTACHSTRAßE 22 - 24

die Sozialbau
Heimat neu leben



Basisdaten:

- 14 Wohneinheiten zuvor
- Baugenehmigung liegt vor
- Förderantrag eingereicht

Planung und Umsetzung:

- 29 Wohneinheiten
- ca. 1.900 m² Wohnfläche
- Serielles Bauen – Sozialbau ist bereit (Umsetzung nur mit Fördermittel möglich)
- Fertigstellung 20??

ROTTACHSIEDLUNG

die Sozialbau
Heimat neu leben



Termine:

- Architektenwettbewerb 11/2026-03/2027 (Stadtrat 29.10.2026)
- Baurecht Sommer/Herbst 2028
- Beginn Realisierung Sozialbau: nicht vor 2030

Fokus: Bewohner

- Mieterversammlung 06.10.2026
- Begleitung und Unterstützung (Sozialbau UND BImA)

OSTBAHNHOFSIEDLUNG

die Sozialbau
Heimat neu leben



- Übernahme 01.01.2026
- 81 Wohnungen erworben (ca. 40 belegt)
- 8.000 m² Grundstücksfläche, 3.220 m² Wohnfläche
- Entwicklungspotenzial: ca. 100 Mietwohnungen in Bauabschnitten möglich
- Potenzial für mehr Wohnraum

Termine:

- Mieterversammlung 12/2026
- Baurechtsentwicklung in Vorbereitung (Bauturbo?)

BESTANDSBEWIRT-SCHAFTUNG



die Sozialbau
Heimat neu leben

BEWIRTSCHAFTUNGSMANAGEMENT

die Sozialbau
Heimat neu leben

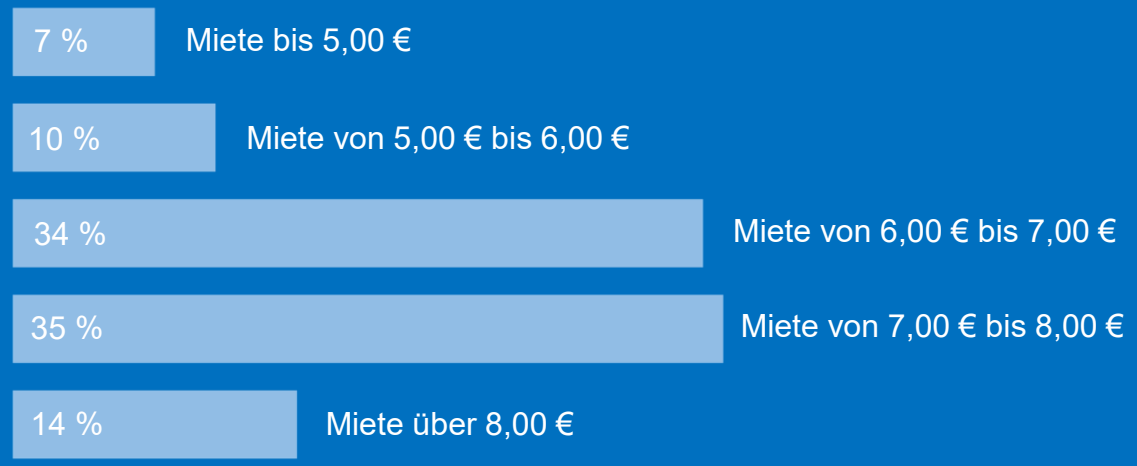
ANZAHL DER MIETWOHNUNGEN NACH M² WOHNFLÄCHE

- **1.480** über 75 m²
- **1.381** bis 75 m²
- **773** bis 60 m²
- **739** bis 45 m²

ZAHLEN UND FAKTEN

- **6,87 €** Durchschnitt. Miete pro m²
- **0,51 %** modernisierungs-bedingter Leerstand
- **4,61 %** Fluktuation (Mieterwechsel)

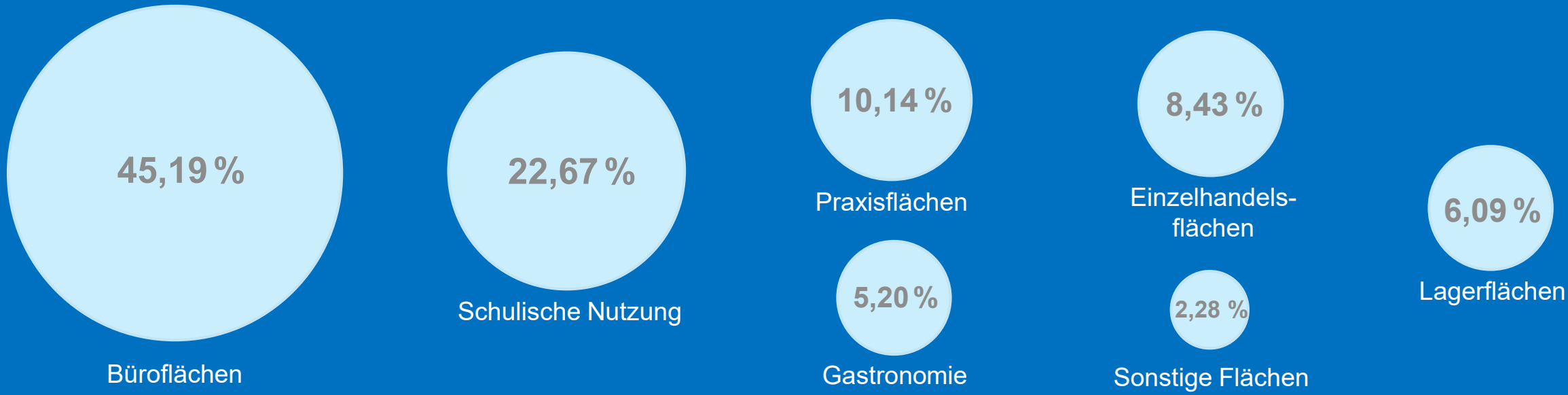
WOHNUNGSBESTAND NACH MIETHÖHE IN %



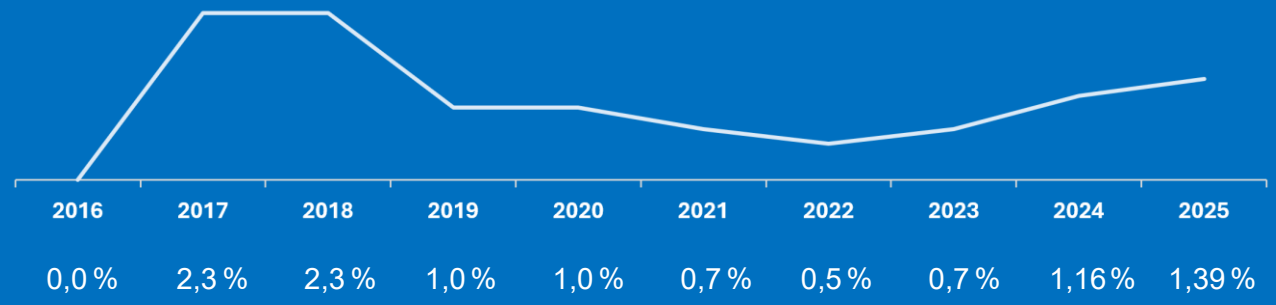
BEWIRTSCHAFTUNGSMANAGEMENT

die Sozialbau
Heimat neu leben

ANZAHL DER GEWERBLICHEN NUTZFLÄCHE UND NUTZUNGSART

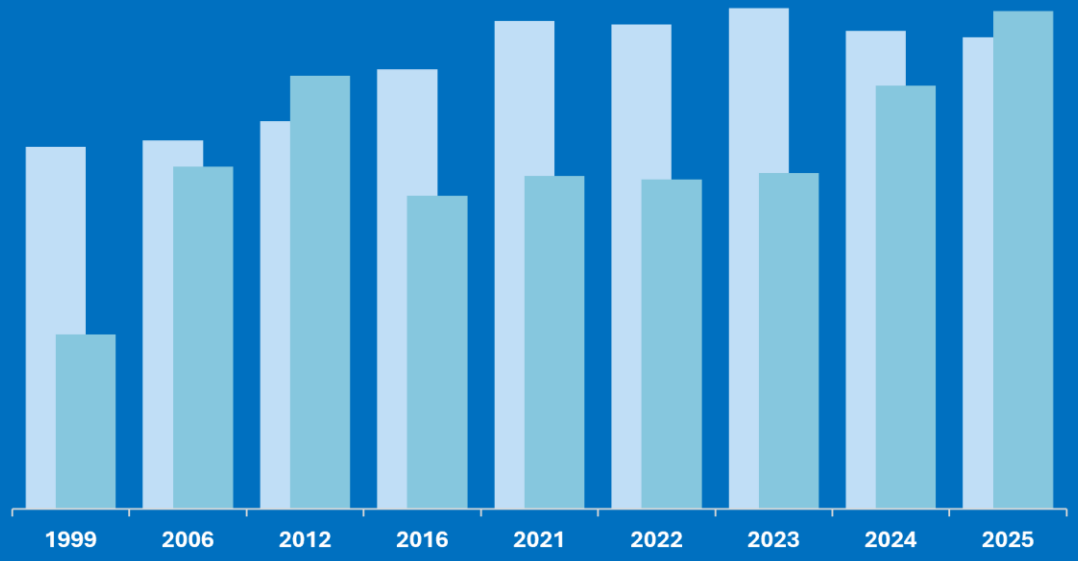


LEERSTANDSQUOTE GEWERBE

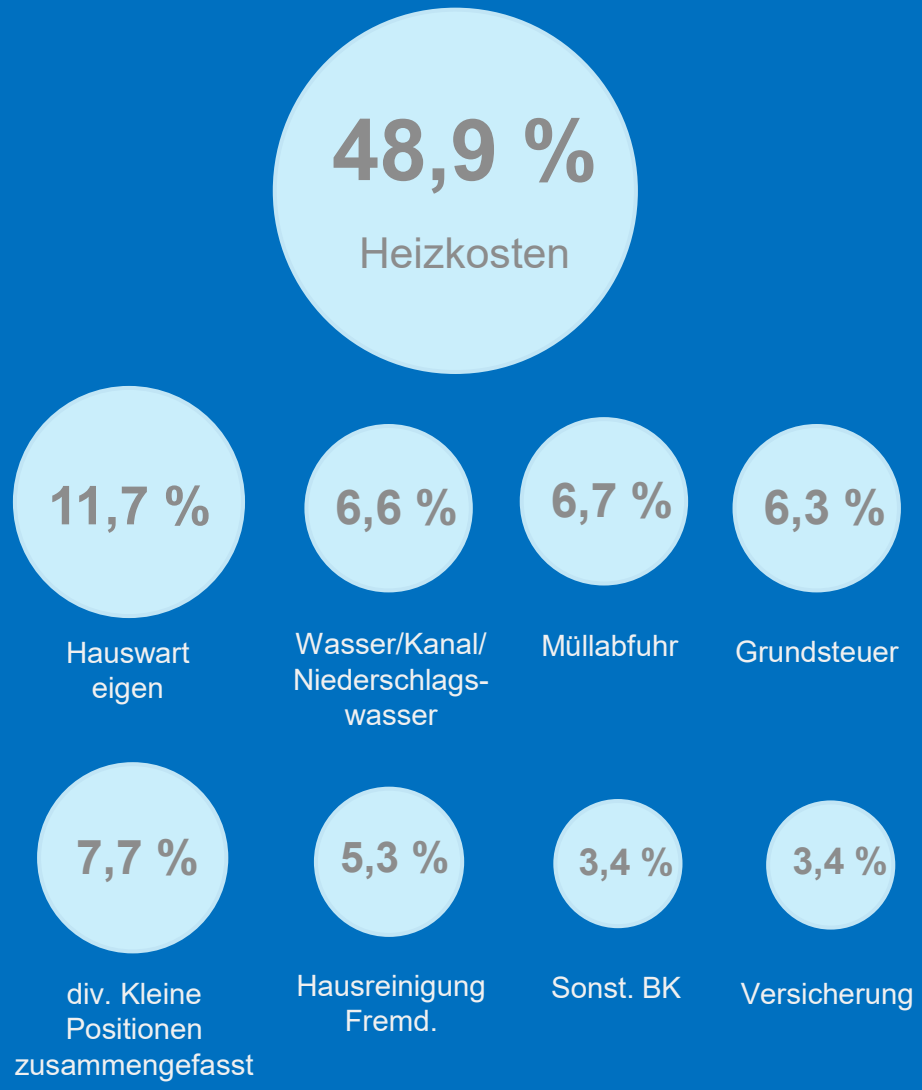


BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN

die Sozialbau
Heimat neu leben



	1999	2006	2012	2016	2021	2022	2023	2024	2025
Betriebskosten €/m²/mtl.	1,12	1,17	1,20	1,36	1,51	1,50	1,55	1,48	1,46
Heizkosten €/m²/mtl.	0,54	1,06	1,34	0,97	1,03	1,02	1,04	1,31	1,54



ENERGIEVERBRAUCH

die Sozialbau
Heimat neu leben

ENERGIEVERBRÄUCHE 2025

nach Energieträger



ENERGIEVERBRAUCH HEIZUNG KWH/M²

für rund 4.900 Miet- und Gewerbeeinheiten



MODERNISIERUNGEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

Taxisweg 11, 13
Und Bad Dürkheimer Weg 9, 11

36 Wohneinheiten

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





MODERNISIERUNGEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

Mariaberger Straße 85, 87

18 Wohneinheiten

- Wärmedämmverbundsystem aus Multipor für die Fassade
- Austausch der Fenster





MODERNISIERUNGEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

Alfred-Weitnauer-Straße 79 - 113

31 Wohneinheiten

- Austausch der Fenster



MODERNISIERUNGEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

Schwalbenweg 76

36 Wohneinheiten

- Sanierung des vorhandenen Wärmedämmverbundsystems
- Austausch aller Fenster
- Austausch und Erneuerung der Dachdämmung



MODERNISIERUNGEN

die Sozialbau
Heimat neu leben

Maßnahmen in Kempten

- Schumacherring 35 – 41 (18 Wohneinheiten)
- Bogengarage Schwalbenweg (32 Stellplätze)
- Parkhaus am Rathaus (500 Stellplätze)

Maßnahmen in Immenstadt / Altusried

- Mittagstraße 11 (6 Wohneinheiten)
- Mittagstraße 15 (8 Wohneinheiten)
- Obere Kolonie 7 (6 Wohneinheiten)
- Obere Kolonie 2, 4 (12 Wohneinheiten)
- Tiefgarage Hornstraße
- Hafnerweg 10, 12, 14, 16

Gesamtvolumen 2025
Modernisierungen, Instandhaltungen und Heizwerk

13,8 Mio. €

HAUS HOCHLAND

die Sozialbau
Heimat neu leben



- Anfang 1970er Jahre als „Soldatenheim“
- Danach jahrelang als Restaurant, unter anderem „s‘Lorenz“
- Danach Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge der Stadt Kempten
- Umbau / Umnutzung für die Montessori-Fachoberschule
- Rd. 1.500 m²
- Bauzeit: 01/2025 – 05/2026
- Schulbetrieb ab 09/2026

PARKHAUSMANAGEMENT

die Sozialbau
Heimat neu leben



Parkhäuser

- „Am Rathaus“, Kronenstraße
- „Altstadt“, Burgstraße
- „Marstall“, Herrenstraße – 2026: geplanter Ankauf weiterer Flächen
- „Colosseum“, Hirnbeinstraße
- „Am Klinikum“, Robert-Weixler-Straße
- „Schwalbenweg“

Zahlen & Fakten

Grundfläche gesamt	55.653 m²
Stellplätze gesamt	2.150
Arbeitsstunden Reinigung	ca. 350 Stunden
Hausmeister im Einsatz	10
Zeitraum Reinigung	März–Mai 2025

die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

MIETERBEFRAGUNG 2026

die Sozialbau
Heimat neu leben

Hohe Zufriedenheit wird durch eine sehr stabile Mieterschaft gestützt.

77 %

WOLLEN WOHNEN BLEIBEN
planen also keinen Umzug

UMZÜGE
meist innerhalb des Bestandes in der Siedlung (41%)

UMZUGSGRÜNDE
Wohnungsgröße/Grundriss (47%) & Ausstattung der Wohnung (36,4 %)

Parken ist der mit Abstand größte Schmerzpunkt im Wohnumfeld

73 %

SIND MIT DEM SICHERHEITSGEFÜHL IM WOHNGEBIET (sehr) zufrieden;

West	1,6
Stadtmitte	1,8
Mittelwert gesamt	2,0
Bühl	2,8

61 %

SIND MIT DER ZUSAMMENSETZUNG DER NACHBARSCHAFT (sehr) zufrieden

West, Stadtmitte	2,2
Mittelwert gesamt	2,3
Bühl	2,7
Süd	2,8

33 %

SIND MIT DEN PARKPLÄTZEN
inkl. Ladestationen für E-Autos und E-Bikes (sehr) zufrieden

West	2,6
Mittelwert gesamt	3,1
Stadtmitte, Süd	3,3
Bühl	3,6

GEWERBEMIETER 2026 – DAS WICHTIGSTE

die Sozialbau
Heimat neu leben

92%

sind mit Sozialbau als Vermieter zufrieden

92%

planen am Wirtschaftsstandort Kempten zu bleiben und diesen weiter auszubauen

87%

Sind mit der Immobilie von Sozialbau und dem Service zufrieden

Service stark

Erreichbarkeit 5,2/6, Kompetenz 5,0/6, Schadensmanagement 4,9/6.

Lage entscheidet

Für 57% sind Lage und Umfeld der stärkste Standortfaktor.

Wunsch nach mehr Parkflächen

Nur 3,6/5

Top-Thema Raumklima

Ca. 45% der Freitextanworten beschäftigen sich mit Raumklima

die Sozialbau Kempten Allgäuer Straße 1 87435 Kempten

NACHHALTIGKEIT



die Sozialbau
Heimat neu leben

ZEUS - GREENCOMPANY

die Sozialbau
Heimat neu leben

die Zeus

GREENCOMPANY für die Sozialbau Kempten



- Ausbau regionaler, nachhaltiger Fernwärme
- 23 Wärmeerzeugungsanlagen für rund 3.862 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Wärmelieferung von rund 23.500.000 kWh pro Jahr

ZEUS - GREENCOMPANY

die Sozialbau
Heimat neu leben

die Zeus

GREENCOMPANY für die Sozialbau Kempten

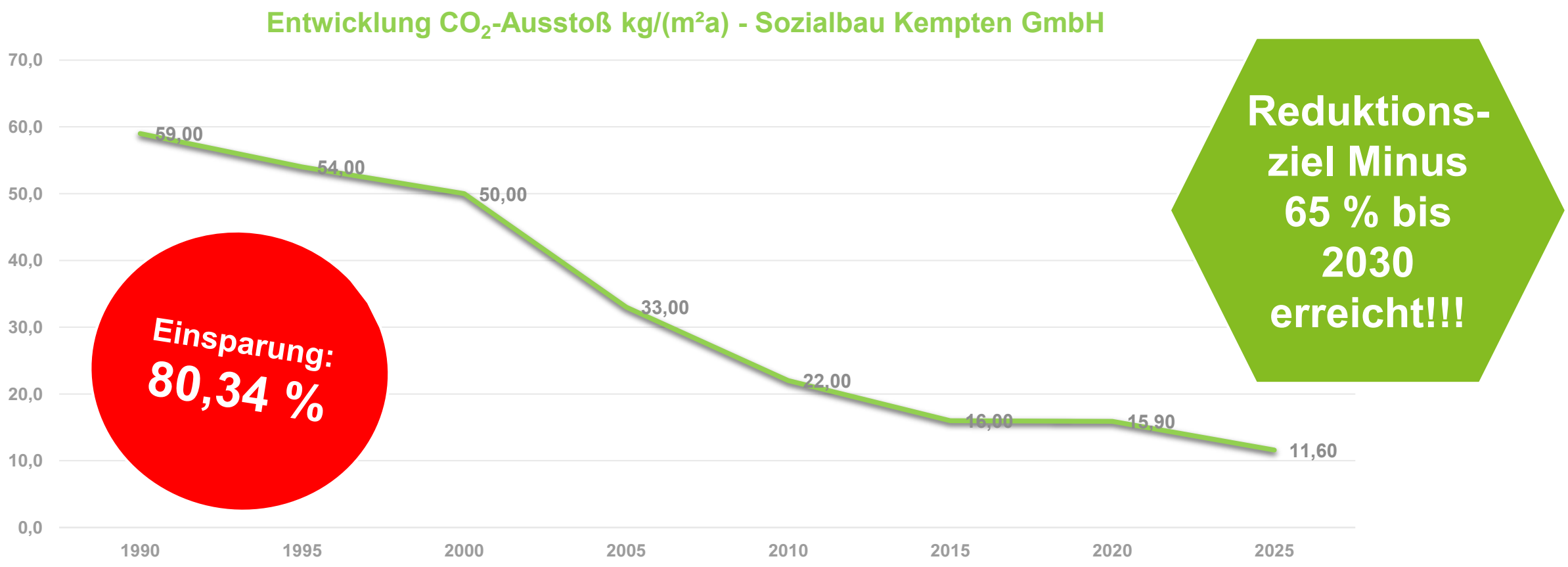


- Ausbau der E-Ladeinfrastruktur mit 42 Ladepunkten in Kempten
- Ausbau Mobilfunknetze im dialogischen Verfahren
- Ausbau von PV-Anlagen
  - rd. 930 kWp PV-Anlagenleistung sind auf den Dächern der Miet-wohnanlagen und Parkhäuser installiert
  - Mietstromprojekte „Auf dem Bühl“, „Calgeerpark“ und „Wohnen am Weiher“
  - Ca. 6.900 m² Modulfläche
  - Erzeugung einer jährlichen Stromleistung von ca. 929.595 kWh für rund 434 Haushalte

DIE ZEUS

die Sozialbau
Heimat neu leben

CO_2-Bilanzierung Gebäudebestand



DIGITALISIERUNG & KI

die Sozialbau
Heimat neu leben



Fortlaufender Prozess – kein Einzelprojekt

- Rechnungswesen: Software für Controlling & Finanzmanagement
- Technische Gebäudebewirtschaftung: System für datenbasierte Unterstützung bei der Instandhaltungsplanung
- Einführung digitaler Grundrisse für bspw. Exposés oder Sanierungsmaßnahmen
- 2026: Einführung einer hausinternen KI

DIGITALISIERUNG & KI

die Sozialbau
Heimat neu leben

DIGITALISIERUNG & KI

Intelligent vernetzt.

Hausinterne KI für einen modernen, sicheren und effizienten Arbeitsalltag.

EINFÜHRUNG 2026



Grafik: KI generiert

Sozialbau KI mit Firma Localmind in Umsetzung

Themenbereichen:

- Mieter & Eigentümer
- Wissen & Assistenz
- Bestand, Neubau & Steuerung

Rd. 10 KI-Agenten unterstützen Mitarbeitende bei:

- Text- & Redaktionassistenz
- Besprechungen & Routine
- Dokumente & Wissen

KRISENMANAGEMENT

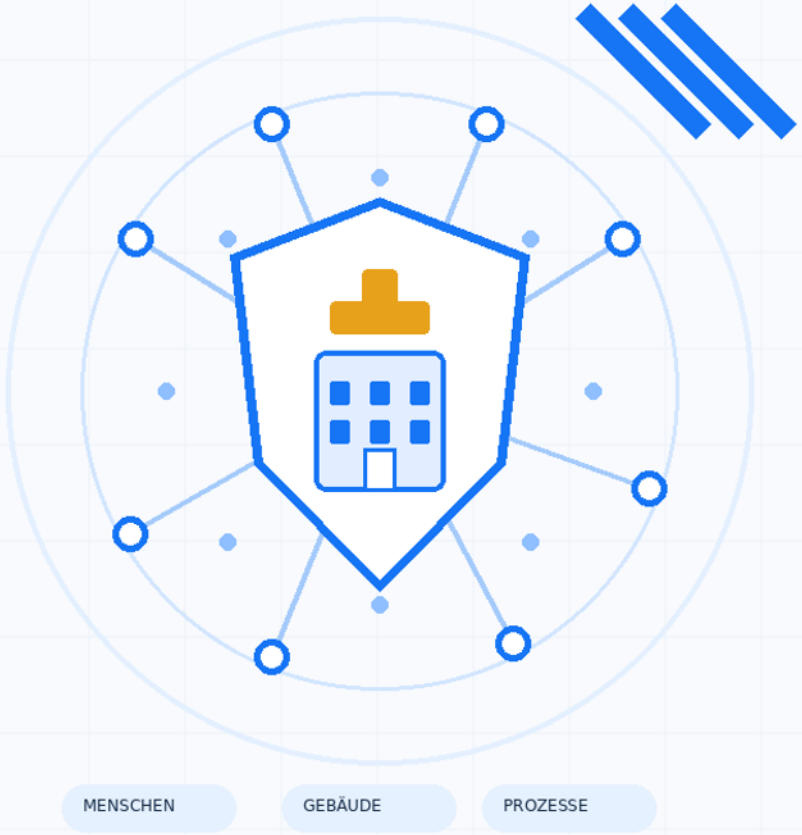
die Sozialbau
Heimat neu leben

KRISENMANAGEMENT

Handlungsfähig in jeder Lage.

Klar kommunizieren. Koordiniert handeln.
Menschen und Gebäude zuverlässig schützen.

VORSORGE — REAKTION — STABILISIERUNG



Krisenmanagement bei Sozialbau. Vorbereitung auf Extremsituationen:

- Krisenstab
- Krisenhandbuch
- Notfallversorgungsabläufe
- Projektgruppe Blackout

Krisen- und Meldesoftware

- EV – Alarm
- Digitaler Betriebsfunk

- Sicherheits- und Praxistag am 06.10.2026

Grafik: KI generiert

die Sozialbau
Heimat neu leben

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT