

400 Wohnungen im Bau, glänzendes Jahresergebnis

Sozialbau ist die dynamische Lokomotive am Wohnungsmarkt

Kempten – Wie die Sozialbau in ihrem Jahresbericht schreibt, sorgt das Unternehmen für Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt und gestaltet kreativ, lebenswert und sozial ausgewogen das städtische Wohnen, Leben und Arbeiten. Über 15.000 Menschen – und damit circa jeder fünfte Kemptener – leben heute in den aktuell 6540 verwalteten Wohnungen der Sozialbau.

Großen Wert werde auf bezahlbaren Mietwohnraum gelegt. Deshalb treibe die Sozialbau ihre Wohnbau-Offensive 2020 voran, mit allein in diesem Sommer 400 im Bau befindlichen Wohnungen in Kempten.

175 Eigentumswohnungen und mehr als die Hälfte, nämlich 225 Mietwohnungen der Sozialbau, die im „Kemptener Modell“ als bezahlbarer neuer Wohnraum für die bürgerliche Mitte errichtet werden, entlasten aus Sicht des Unternehmens den angespannten Miet-Wohnungsmarkt merklich.

Mit der Jahresbilanz 2016 legte Geschäftsführer Herbert Singer obendrein dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern mit einem Jahresüberschuss von rund 6,4 Millionen Euro (Vorjahr: 5,8 Millionen Euro) ein glänzendes Bilanzergebnis vor.

Aus der Jahresbilanz

46,0 Millionen Euro Jahresumsatz wurde im Jahr 2016 laut Singer von den insgesamt 93 „hoch zu lobenden“ Mitarbeitern erwirtschaftet, und dabei die gewaltige Bau-Investitionssumme von rund 23 Millionen Euro gestemmt. Die Bilanzsumme von

195,3 Millionen Euro enthält 39 Prozent Eigenkapital.

Das Kerngeschäft ist und bleibt die Vermietung und Bewirtschaftung von 6540 Wohneinheiten und 58.000 Quadratmeter Gewerbefläche in 493 Gewerbeeinheiten. Die 3841 Sozialbau-eigenen Mietwohnungen sind mit einer bezahlbar günstigen Durchschnittsmiete von 5,43 Euro pro Quadratmeter sozial orientiert vermietet. Rund 2500 Mietwohnungen wurden seit dem Jahr 2000 grundlegend modernisiert und rund 1500 Wohnungen mit neuen Bädern ausgestattet. 759 Wohnungen (21 Prozent) sind ohne Barrieren ausgestattet. Der Bundesdurchschnitt liegt im Vergleich bei lediglich zwei Prozent.

Rund 9,5 Millionen Euro sind 2016 in die Verbesserung der Wohnqualität geflossen, davon 1,2 Millionen Euro für die komplexe Innen- und Außenmodernisierung von 16 Wohnungen im

VITALTECH
**INFRAROT-
WÄRMEKABINEN**
→ Riesige Auswahl! %
von Mo.–So. Marken-Werksverkauf
www.vitaltech.de 08334 988 290

„Finkenweg 38, 40“. Etwa 1,4 Millionen Euro hat die Sozialbau in die Wohnanlagen „Im Thingers 40–44“, „Schwalbenweg 41–45, 48–53“ sowie „Amselweg 60–65“ mit insgesamt 90 Wohnungen investiert. Für die Revitalisierung des Wohn- und Geschäftsquartiers „Gerber-/Theaterstraße und Heinrichgasse“ fand im Jahr 2016 der Modernisierungsabschluss von 60 Wohnungen statt.



46 neue Loft-Wohnungen entstehen derzeit im Industriedenkmal Sheddach-Halle in der ehemaligen Weberei an der Iller. Foto: Tröger

In 15 Jahren wurden 125 Millionen Euro in die Qualität der Sozialbau-Gebäude und damit in die Wohnqualität Kemptens sowie der Stadt Immenstadt investiert.

Neues Wohnen für den Mittelstand

Der gesellschaftspolitische Schwerpunkt ist die Wohnbau-Offensive 2020 als „Kemptener Modell“ der Sozialbau. 225 hochwertige Neubau-Wohnungen werden in nur vier Jahren errichtet, um neue Mietwohnungen am Wohnungsmarkt für rund 750 Bürger der Stadt Kempten zu platzieren. Dafür hat die Sozialbau im Frühjahr 2016 das erste Projekt „MehrGenerationenWohnen“ als „Neue Mitte im Stadtteil Thingers“ mit 36 Mietwohnungen angepackt. In zwei Tiefgaragen werden 110

Stellplätze und zusätzlich 40 oberirdische Pkw-Stellplätze hergestellt. Seit Frühjahr 2017 ist die größte Herausforderung die Revitalisierung des Industriedenkmal „SheddachHalle“ durch 46 neue Loft-Wohnungen in der ehemaligen Weberei an der Iller. Als drittes Projekt folgen 54 Miet- und 45 Studenten-Wohnungen im „Calgeer Park“ am Haubensteigweg, dem ehemaligen Lazarett. „Bis 2019 werden damit im Kemptener Modell rund 150 Wohnungen für die Bürgerliche Mitte entstehen“, freut sich Singer.

Auf der Jakobwiese, im begehrten Kemptener Westen, entstehen seit Juli 2015 auf dem letzten Baufeld an der Stadtbadstraße weitere 98 Eigentumswohnungen und 110 Tiefgaragen-Stellplätze. Alle Wohnungen sind verkauft, die ersten

22 Wohnungen wurden Ende 2016 an die Käufer übergeben. Seit Frühjahr 2016 realisiert die Sozialbau (75 Prozent) zusammen mit dem SWW-Oberallgäu (25 Prozent) in der Stiftsstadt auf der Fläche des ehemaligen Klinikums an der „Memminger Straße“ ein neues, stadtnahes Wohnquartier mit 75 Eigentumswohnungen, 45 Mietwohnungen und 133 Tiefgaragenplätzen. Die ersten Bewohner ziehen auch hier Ende 2017 ein.

Denkmalgerecht saniert hat die Sozialbau das Industriedenkmal „Alte Spinnerei“ von 1850 an der Keselstraße direkt am AÜW-Illerkraftwerk. Dort nutzen die bfz-Kempten, das Job-Center und die Firma Dachser 4100 Quadratmeter modernste Büro- und Gewerberäume als Schul- und Arbeitsplätze. Die Gesamtinvestition der Sozialbau dafür betrug 9,5 Millionen Euro. Am 19. Juni 2017 wird das Digitale Gründerzentrum in der ehemaligen Schlichterei eröffnet.

Für den Klinikverbund Kempten-Oberallgäu hat die Sozialbau 2016 das neue Mitarbeiter-Parkhaus mit 275 Stellplätzen erstellt.

Zukunfts-Ausblicke

Voller Zuversicht blickt Sozialbau-Chef Herbert Singer in die Zukunft und dankt zusammen mit Oberbürgermeister Thomas Kiechle dem „hochmotivierten“ Mitarbeiter-Team der Sozialbau für das „große Arbeitspensum und die hervorragenden Leistungen“.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten der Sozialbau-Wohnungen seien durch gewaltige Investitionen von rund 125 Mil-

lionen Euro in den letzten 15 Jahren in ganzheitlichen Stadtquartieren attraktiv, sehr lebenswert und begehrt geworden, dabei durch effektives, seriöses Wirtschaften trotzdem bezahlbar geblieben. Durch weiteren Mietwohnungsneubau bediene die Sozialbau die gestiegene Nachfrage nach qualitativem Wohnraum für den bürgerlichen Mittelstand.

Damit stärke die Sozialbau, so Singer, mit den 3841 Mietwohnungen sozial verantwortlich das Segment an bezahlbaren Wohnungen zwischen fünf und sechs Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Weiterer neuer Wohnraum soll mit den kommenden Wohnbauprojekten auf der „Funkenwiese“ ab 2018 (rund 170 Wohnungen) erstellt werden.

Wie Singer betont, habe die Sozialbau maßgeblichen Anteil an der Kemptener Stadtentwick-

lung der vergangenen 60 Jahre. Rund 8500 Wohnungen und Eigenheime seien seit der Gründung im Jahr 1956 errichtet und umfangreich Wohnraum für alle Lebenslagen und für jedes Lebensalter geschaffen worden.

2016 war Jubiläumsjahr

Im Geschäftsjahr 2016 feierte das kommunale Wohnungsunternehmen seinen 60. Geburtstag. Als Dankeschön für das Zusammenwirken der letzten Jahrzehnte organisierte die Sozialbau die Ausstellung „60 Tage Kunst für Dich“, um seiner Heimatstadt Kempten mit allen Bürgern und Gästen zu danken. Ziel der öffentlichen Ausstellung war, mit den Kunstgegenständen von sechs ausgewählten Künstlern an sechs zentralen Plätzen in der Allgäu-Metropole alle Sinne der Betrachterinnen und Betrachter anzuregen. kb

Die Sozialbau in Zahlen

Gesellschafter: Stadt Kempten 53,1 Prozent, Allgäuer Überlandwerk (AÜW) Kempten 34,5 Prozent, Sparkasse Allgäu 10 Prozent, Stadt Immenstadt 2,4 Prozent

- **Jahresüberschuss** 6,3 Millionen Euro
- **Jahresumsatz 2016** 46,0 Millionen Euro
- **Bauinvestitionen 2016** 23,0 Millionen Euro
- **Bilanzsumme 2016** 195,3 Millionen Euro
- **Eigenkapital:** 39 Prozent
- **Mietwohnungen:** 3841
- **Durchschnittsmiete 2016:** 5,43 Euro/qm
- **Gewerbeeinheiten:** 493 / 58.000 qm
- **Verwaltete Eigentumswohnungen:** 2.208
- **Mitarbeiter 2016:** 93

Etwa 15.000 Menschen wohnen, leben und arbeiten auf rund 530.000 Quadratmetern Wohn- und Gewerbeflächen der Sozialbau.