Sozialbau hat gut Lachen

Sehr gute Bilanz, Modernisierung und Neubau auch weiterhin große Themen

„Es waren außerordentlich erfolgreiche Jahre", wandte sich Oberbürgermeister Thomas Kiechle am Ende des Bilanzgesprächs für das Jahr 2022 dankbar an Sozialbau-Chef Herbert Singer. Die Entwicklung, die die Sozialbau unter seiner Führung gemacht habe, sei die Basis dafür, „dass sich Kempten so entwickeln konnte". Für Singer war es die letzte Bilanzpressekonferenz. Im September geht er wie berichtet in Ruhestand. Für 2022 konnte er mit einem Jahresüberschuss von 8,6 Millionen Euro einmal mehr ein „sehr gutes Ergebnis" vorlegen, wie er frohlockte.

CHRISTINE TRÖGER

Grund zur Freude bei der Bilanzpressekonferenz der Sozialbaufür das Jahr 2022: (v.l.) Martin Langenmaier (stellv. Geschäftsführer Sozialbau), Oberbürgermeister Thomas Kiechle (Aufsichtsratsvorsitzender Sozialbau) und Sozialbau-Chef Herbert Singer. **Foto: Tröger**

Kempten – Trotz erschwerter Bedingungen von Corona über Lieferengpässe bis Baukostensteigerungen seien „alle wirtschaftlichen Ziele erreicht" und alle geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen sowie Digitalisierungsprojekte vollständig realisiert worden. Hilfreich seien die guten und langjährigen Beziehungen zu Handwerkern.

Mit einer Durchschnittsmiete von 6,15 Euro pro Quadratmeter ist die Sozialbau für Kiechle „der größte Garant für eine stabile Mietpreisbremse". Von den 4.000 Mietwohnungen im eigenen Bestand der Sozialbau sind 27 Prozent barrierefrei – im Bundesdurchschnitt sind es lediglich drei Prozent, wie es hieß. Darüber hinaus bewirtschaftet das Unternehmen an die 700 Gewerbeeinheiten mit über 73.100 Quadratmetern Nutzfläche.

Zwölf Millionen Euro hat die Sozialbau 2022 in die Modernisierung ihrer Immobilien investiert, u.a. Wärmedämmung, neue Balkone und Bäder, neue Heizungsanlagen, Strangsanierungen u.v.m., was nur durch die Loyalität und einen gemeinsamen Kraftakt des gesamten 121-köpfigen Teams möglich gewesen sei, wie Martin Langenmaier, stellv. Geschäftsführer Sozialbau, betonte. Die von Singer verfolgte „Augenmaßstrategie" der letzten 15 Jahre bei Modernisierungsmaßnahmen zahle jetzt voll auf die Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens ein.

So fokussiert die Sozialbau auch in den nächsten Jahren weiter aktive Neubautätigkeit sowie die Substanzpflege des Wohngebäudebestandes der 1960er- bis 1980er Baujahre. Bis 2026 sind rund 80 Millionen Euro für „betriebswirtschaftlich tragbare Energieeinsparungen" zur angestrebten Klimaneutralität geplant. Singer steht auf Kriegsfuß mit oftmals überzogenen Forderungen. Da würden oftmals Sollwerte errechnet, die den Mensch nicht berücksichtigen und die nicht erreicht werden könnten. „Wir haben viel Geld gespart, weil wir nicht ordnungshörig, sondern nach Erfahrung gehandelt haben."

Ressourcenverbrauch im Blick behalten

Auch auf möglichst geringen Ressourcenverbrauch legt die Sozialbau wert: Viele Bestände aus den 1950er/1960er Jahren könnten heute Singer zufolge nur noch abgerissen werden. Die Sozialbau habe rechtzeitig über die letzten Jahre aber viele „strangsaniert" und ihre Lebenszeit so – bei Bewohnbarkeit „auf hohem Niveau" - um 30 bis 40 Jahre verlängert.

Das größte, auf rund zehn bis zwölf Jahre Gesamtbauzeit angelegte Bauvorhaben ist die künftige „Parkstadt Engelhalde". Die „Metamorphose" von der „Raupe zum Schmetterling" ist laut Kiechle eine „Stadtentwicklung, die wir in dieser Größe und Qualität" noch nicht gehabt hätten. Auf dem rund fünf Hektar großen Areal sind 400 neue Miet- und Eigentumswohnungen geplant, plus Lebensmittel-Nahversorger und ruhigem Gewerbe für Dienstleister. Dabei wird auf Nachhaltigkeit gesetzt: 45.000 Quadratmeter des Areals werden entsiegelt; rund 30.000 Tonnen sortenreiner Beton in einem hochmodernen „Urban Mining"-Verfahren gewonnen und auf dem Gelände wieder verbaut sowie rund 1.500 Tonnen Stahl in die Kreislaufwirtschaft zurückgeführt. „Hier werden Ziele umgesetzt, über die andere nur reden", bemerkte Kiechle. Von einer „enormen Zahl an Kaufinteressenten" und einer „hohen Nachfrage an Vier-Zimmer-Wohnungen" sprach Singer, der dahinter Familien vermutet, „die sich wegen der Kosten vom Reihenhaus verabschiedet haben".

„Mit Augenmaß" ist auch die 100-prozentige Sozialbau-Tochter „Zeus" mit dem Thema Klima beschäftigt, von Fernwärme über Müll-Management, Photovoltaik und Mieterstrom bis E-Mobilität. Zu den bereits zwölf E-Ladepunkten sollen weitere kommen. „Vom Verordnen von nur einer Technologie halten wir wenig", kommentierte Langenmaier die Wärmewende, wenngleich er Wärmepumpen im Neubau „schon sinnvoll" erachtet. Um den Bestand der Sozialbau CO_2-neutral zu trimmen müsste das Unternehmen ihm zufolge eine Milliarde Euro investieren. „Die Menschen müssen die Wohnungen noch finanzieren können", diese Formel könne man nicht brechen, so Singer. Seit 1990 hat die Sozialbau den CO_2-Ausstoss allerdings eigenen Angaben zufolge schon jetzt um 73 Prozent reduziert und somit das gesetzliche Reduktionsziel von 65 Prozent bis 2030 bereits heute erreicht.

Unter den zahlreichen 2022 realisierten Bauprojekten stechen zwei besonders hervor: der Umbau des Industriedenkmals „SheddachHalle", ausgezeichnet mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2022" sowie mit dem „Allgäuer Baupreis 2023"; das siebenstöckige Holzhaus in Thingers, ausgezeichnet mit dem „Holzbaupreis Bayern 2022".

Die Sozialbau 2022 in Zahlen

Gesellschafter: Stadt Kempten über das Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) zu 53,1 Prozent, Allgäuer Überlandwerk (AÜW) zu 34,5 Prozent, Sparkasse Allgäu zu zehn Prozent, Stadt Immenstadt zu 2,4 Prozent

- Bilanzsumme: 224,9 Millionen Euro
- Jahresumsatz: 63,7 Millionen Euro
- Bauinvestitionen: 33,1 Millionen Euro
- Jahresüberschuss: 8,6 Millionen Euro
- Eigenkapital: 45,8 Millionen Euro
- Bewirtschaftete Miet- und Eigentumswohnungen; Gewerbeeinheiten: 7.287
- Mietwohnungen: 4.038
- Durchschnittsmiete: 6,15 Euro/Quadratmeter
- Gewerbeflächen: 73.100 Quadratmeter
- Mitarbeiter: 121
- Etwa 17.000 Menschen wohnen, leben und arbeiten auf rund 569.000 Quadratmetern Wohn- und Gewerbeflächen der Sozialbau.

SPORT IN KÜRZE

Kottern verliert in Ingolstadt

Kempten/Ingolstadt – Der TSV Kottern hat beim FC Ingolstadt 04 II am vergangenen Samstag mit 0:2 (0:2) verloren und damit keine Chance mehr auf den Relegationsplatz für die Regionalliga. Mehr zum Spiel lesen Sie unter *www.kreisbote.de/kempten.* **kb**

Belohnung für hartes Training

Kempten – Torben Herrmann (Jahrgang 2009), Lotta Naima Schnitzer (2008), Leo Fingerle (2008), Philip Fröhlich (2006) und Nina Schuster (2006) starten derzeit für den TVK bei den Deutschen Jahrgangsmeisterschaften in Berlin. Dieses Saisonhighlight, dass nur durch den Nachweis entsprechender Pflichtzeiten erreicht werden kann, haben sich die fünf hart erkämpft. Mehr dazu online. **kb**

Lehrstunde für Allgäu Rugby

Kempten – Am vergangenen Samstag empfing Allgäu Rugby, Abteilung des TV Kempten e.V., den Rugbyclub Innsbruck und kassierte mit 0:108 die zweithöchste Niederlage der Vereinsgeschichte. Den ausführlichen Bericht gibt es online. **kb**

Nachwuchsringer auf dem Podest

Kempten/Nattheim – Zwei Podestplätze konnten die Jugendringer des SV 29 Kempten kürzlich beim 17. Adolf-Koch-Gedächtnisturnier in Nattheim erzielen. In der E-Jugend bis 31 Kilogramm überraschte Niklas Bickel mit dem ersten Platz. In der Klasse bis 34 Kilogramm gewann Jakob Thalmeier Silber. Mehr zum Turnier und einen weiteren Ringer-Bericht gibt es auf unserer Homepage. **kb**

Sportberichte online lesen

Kempten – Auf unserer Internetseite *www.kreisbote.de/kempten* finden Sie auch noch Berichte zum RSC Auto Brosch Kempten, zum ESC Kempten, zur MSC Scuderia Kempten sowie zu den Haldenwanger und Leubaser Schützen. **kb**