

die Sozialbau

Heimat neu leben



2022

Geschäftsbericht



Die Sozialbau ist seit 67 Jahren eines der aktivsten Unternehmen der Bau- und Wohnungswirtschaft im Allgäu. Zuletzt sind rund 800 Wohnungen in nur 7 Jahren in unterschiedlichen Wohnformen neu entstanden. Alle Wohnungen in Kempten wurden auf Flächen innerhalb erschlossener Quartiere realisiert. Das ist bestmöglich und hoch beachtlich mit Fokus auf die Nachhaltigkeit und Ressourcenminimierung. Auch beim zukünftigen Projekt „Parkstadt Engelhalde“ werden wir ressourcenschonend bauen und modernes „Urban Mining“ anwenden.



2022

Auf einen Blick



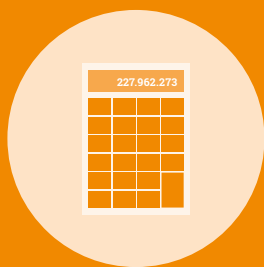
Wohnungs- und Gewerbebestand



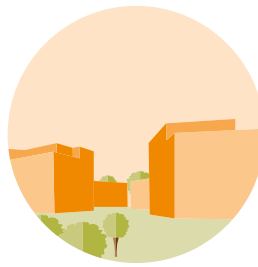
4.038 Miet-
wohnungen



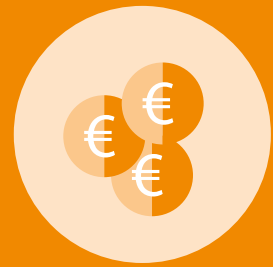
4.000
Wohnungen an Fernwärme



225,0 Mio. €
Bilanzsumme



219
Neuvermietungen



60,1 Mio. €
Umsatzerlöse



7.287
Bewirtschaftete Miet- und Eigentums-
wohnungen, Gewerbeeinheiten



33,1 Mio. €
Bauinvestitionen



8,6 Mio. €
Jahresergebnis



Personal

Vollzeit	104 Mitarbeitende
Auszubildende	10 Mitarbeitende
Teilzeit	5 Mitarbeitende
geringfügig beschäftigt	2 Mitarbeitende



Auf einen Blick: Bewirtschaftungsmanagement 2022

Anzahl der Mieter-Wohnungen nach Quadratmeter Wohnfläche

1.435

über 75 m²

1.391

bis 75 m²

634

bis 60 m²

578

bis 45 m²

Zahlen & Fakten

6,15 €

durchschnittliche Miete
pro Quadratmeter

0,28 %

modernisierungs-
bedingter Leerstand

5,5 %

Fluktuation
(Mieterwechsel)

Gewerbliche
Vermietung

35,76 %
Büroflächen

23,32 %
Lagerflächen

16,24 %
Schulische Nutzung

9,68 % Praxisflächen

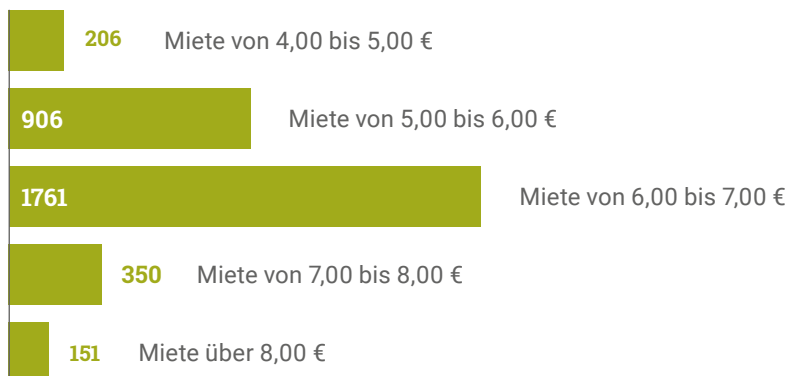
7,58 %
Einzelhandelsflächen

3,30 % Gastronomie

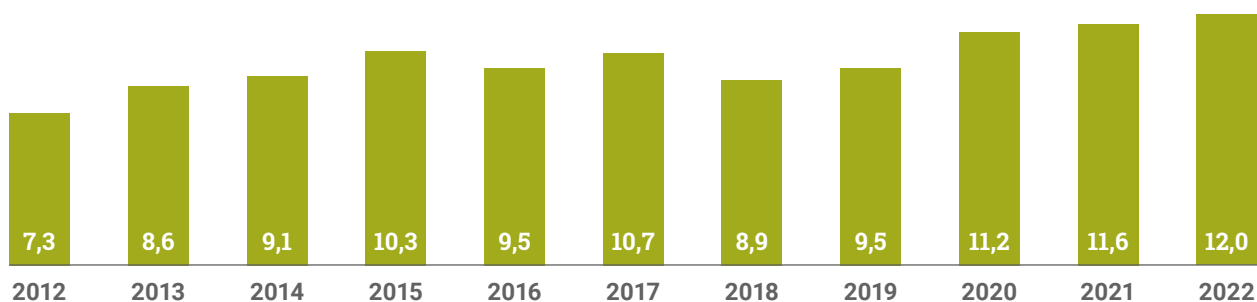
4,12 % Sonstige



Wohnungsbestand nach Miethöhe je m² Wohnfläche



Instandhaltung/Modernisierung in Mio. €



Inhaltsverzeichnis



1 Wirtschaftsbericht

- 12 Grußwort des Oberbürgermeisters
- 13 Grußwort des Geschäftsführers
- 14 Gesellschafter
- 15 Tätigkeit der Organe und
Rechtsverhältnisse
- 16 Wohnungswirtschaft – wann wirst
Du endlich richtig verstanden??

2 Das Geschäftsjahr 2022

- 20 Personal und Organisation
- 22 Betriebszugehörigkeit
- 23 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- 24 Bau- und Verkaufstätigkeit
- 26 Funkenwiese
- 28 Atrium A2 und Villa
- 30 Parkstadt Engelhalde
- 34 Neubau Parkgarage Thingers
- 35 Ausblick auf 2023
- 36 Hohe Auszeichnungen



3 Bewirtschaftungs- management

- 40 Gebäude- und Hausbewirtschaftung
- 44 Betriebs-/Heizkosten
- 46 Instandhaltung und Modernisierung
- 48 Parkhausmanagement
- 49 Studentenwohnen
- 50 Gewerbliche Vermietung
- 52 WEG-Verwaltung
- 54 Regiebetrieb
- 56 Hausmeisterei
- 57 IT-Bericht
- 58 ZEUS GmbH
- 60 Nachhaltigkeitsbericht
- 62 Soziales (Social)
- 64 Ökologie (Environmental)
- 66 Ökonomie (Governance)

4 Finanzbericht

- 70 Jahresabschluss
- 72 Gewinn- und Verlustrechnung
- 73 Prognosebericht
- 74 Erläuterung zum Jahresabschluss
- 78 Dank





1

Wirtschafts- bericht

1 Grußwort

Grußwort von Oberbürgermeister Thomas Kiechle

Die letzten Jahre waren für uns alle mehr als herausfordernd: die Pandemie, der Krieg in der Ukraine sowie die damit einhergehenden Auswirkungen, wie Inflation, Lieferengpässe und erhöhte Energiekosten.

Doch trotz dieser erschwerten Bedingungen hat die Sozialbau im vergangenen Jahr wichtige Modernisierungen im Bestand vorgenommen. Und erfreulicherweise gehen die Planungen für das Neubau-Projekt „Parkstadt Engelhalde“ ebenfalls erfolgreich voran: Auf dem ehemaligen „Saurer-Allma“-Gelände wird ein ganz neues Quartier mit ungefähr 400 Wohnungen entstehen. Die Sozialbau als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Kempten hat seit ihrer Gründung im Jahr 1956 rund 9.000 Wohnungen und Eigenheime errichtet.

Als wichtiger Akteur im Städtebau kreiert die Sozialbau nicht nur neuen Wohnraum für die Kemptener Bürgerinnen und Bürger, sondern bewahrt auch Vorhandenes und trägt so dazu bei, den Charme unserer Stadt zu erhalten.

Dieser Geist zeigt sich beispielsweise bei der „SheddachHalle“, denn das historische Dachtragwerk ist auch nach dem Umbau zu Wohnungen unserer Stadt erhalten geblieben. Dafür erhielt die Sozialbau auch den Deutschen Bauherrenpreis 2022. Ebenso wurde das größte Vollholzhochhaus im Allgäu, das sogenannte „Wohnen am Weiher“ mehrfach ausgezeichnet, zuletzt mit der „Anerkennung zum Holzbaupreis Bayern 2022“. Dieser Preis wird nur alle vier Jahre ausgelobt und es wurden insgesamt 251 eingereichte Objekte bewertet.

Es freut mich, dass die Sozialbau trotz aller Herausforderungen ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 verzeichnet. Im Namen des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz sowie ihr Engagement und wünsche ihnen ein weiteres erfolgreiches Jahr.





Grußwort des Geschäftsführers Herbert Singer

Im Februar 2022 ist das Unglaubliche eingetreten. Es gibt wieder einen Krieg mitten in Europa. Das größte Land Europas, Russland, greift das zweitgrößte Land Europas, die Ukraine, mit aller Macht militärisch an, weil die Ukraine demokratisch regiert und marktwirtschaftlich orientiert sein will. Die Auswirkungen auf unser Leben und den Wohnungsmarkt sind vielschichtig und teilweise sprunghaft. So wird unsere Aufgabe, für eine vielfältige Wohnversorgung alle Kräfte zu bündeln, noch anspruchsvoller und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum noch wichtiger, aber durch den Zinsanstieg schwieriger.

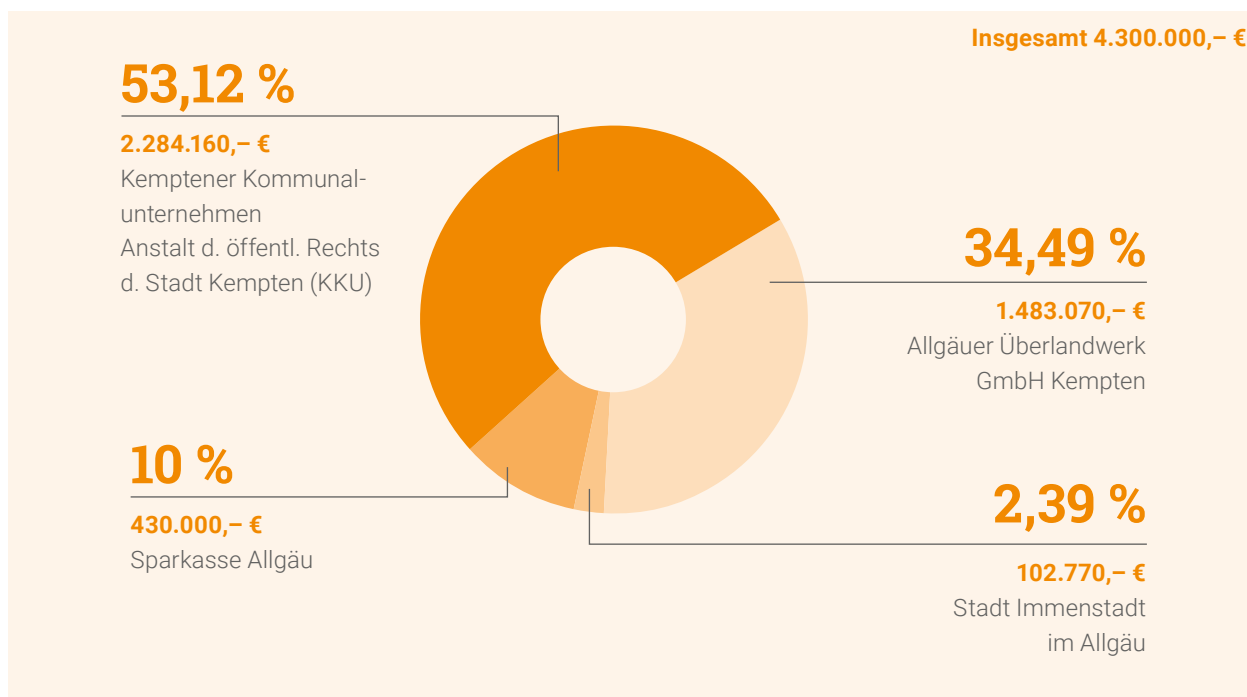
Als zusätzliche Herausforderung waren im dritten Corona-Jahr auch 2022 weiterhin Modernisierungen und Neubaubaustellen unter erschwerten Corona-Bedingungen zu steuern. Materialengpässe mussten geschickt vermieden werden. Unser Mieterservice wurde teilweise digital geleistet und Gewerbemieter wichtige Unterstützung in ihren schwierigen Notlagen geboten. Wohnungseigentümer-Versammlungen konnten nur unter konsequenten Hygienemaßnahmen durchgeführt werden und unsere Hausmeister und Handwerker haben bei unseren Mietern vor Ort, jeder in seinem Resort, alle Serviceaufgaben zuverlässig erledigt. All dies ist unter disziplinierter Einhaltung der anspruchsvollen Hygienemaßnahmen bestens gelungen. Dafür gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Mieterinnen und Mietern, den Eigentümern, Handwerkern und Behördenvertretern ganz herzlicher Dank.

25 Jahre durfte ich die Geschicke der Sozialbau mit unserem einmalig tüchtigen, leistungsorientierten, loyalen Team steuern und die Sozialbau und die Stadtentwicklung in Kempten mitgestalten. Es war für mich Freude und Leidenschaft zugleich, für viele Menschen im Allgäu Wohnung, Eigentum, Lebens-, Stadt- und Gewerberäume neu zu entwickeln, zu bewirtschaften oder zu modernisieren und für viele Menschen ein wertvolles zu Hause, Wohn- und Lebensqualität und eine sichere Heimat zu schaffen.

Ich wünsche allen persönlichen Wegbegleiter/innen, den geschätzten Mieter/Innen und Eigentümer/Innen für die Zukunft alles Gute. Ich werde im Ruhestand sehr gerne auf die erfüllende, gemeinsame Zeit blicken.

1 Gesellschafter

Der Kreis der Gesellschafter setzt sich bei unverändertem Stammkapital wie folgt zusammen:



Organe des Unternehmens Aufsichtsrat

Thomas Kiechle

Vorsitzender, Oberbürgermeister der Stadt Kempten

Michael Lucke

stv. Vorsitzender, Geschäftsführer der Allgäuer Überlandwerke GmbH

Manfred Hegedüs

Schriftführer, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Allgäu

Stadtrat Stephan Prause

Dipl. Betriebswirt (FH)

Thomas Siedersberger

Vorstand Kemptener Kommunalunternehmen

Stadtrat Andreas Kibler

Geschäftsführer, Kempten

Stadtrat Ullrich Kremser

Dipl. Betriebswirt (FH), Kempten

Stadtrat Theo Dodel-Hefe

Bio-Landwirt, Kempten

Stadträtin Vera Huschka

Beamtin, Immenstadt

Geschäftsführer

Herbert Singer

Betriebswirt der Wohnungswirtschaft

Prokurist

Martin Langenmaier

Betriebswirt (Dipl. v. SGD) und cert. Real Estate Manager (DAM)

Tätigkeit der Organe

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres 2022 die ihm nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in vier Sitzungen, in Einzelbesprechungen sowie durch schriftliche Berichte der Geschäftsführung eingehend über die Lage des Unternehmens, seine Bau- und Sanierungstätigkeit, grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik, Grundstücksangelegenheiten, den Fortgang der Neubau- und Verkaufstätigkeit, die Investitionsplanung, die Entwicklung der Geschäftstätigkeit der verbundenen Unternehmen und alle wichtigen Einzelvorgänge informiert. Über zustimmungsbedürftige Geschäfte wurden jeweils Entscheidungen herbeigeführt. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG hat in der Zeit vom 11.04. bis 08.05.2023 die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 vorgenommen; sie erstreckte sich auf das Rechnungswesen für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 und den Lagebericht, die

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens sowie die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäfte nach § 53 HGrG. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung vom 18.07.2023 durch Kenntnisnahme des Prüfungsberichtes eingehend über den Jahresabschluss zum 31.12.2022 unterrichtet und ihn einstimmig genehmigt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde in der Gesellschafterversammlung vom 18.07.2023 einstimmig Entlastung erteilt. Die Regularien des Geschäftsjahres 2022, Genehmigung des Jahresabschlusses 2022 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2022 wurden in der Gesellschafterversammlung vom 18.07.2023 behandelt.

Zur Gewinnverwendung wurde folgender Beschluss gefasst:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	8.637.400,91 €
--	-----------------------

Rechtsverhältnisse

Die Gesellschaft wurde am 26.10.1956 gegründet und am 19.12.1956 in das Handelsregister für Kempten, AG Kempten HRB 472, eingetragen. Bis 31.12.1989 war die Gesellschaft ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen. Nachdem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im Rahmen des Steuerreformgesetzes aufgehoben wurde, agiert die Gesellschaft nunmehr wie jedes andere steuerpflichtige Unternehmen. Die Sozialbau wurde von der Regierung von Schwaben als Betreuungsunternehmen im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen zugelassen. Die Oberste Baubehörde hat das Unternehmen als allgemeine Sanierungsträgerin anerkannt.

1 Wohnungswirtschaft – wann wirst Du endlich richtig verstanden??

Über Jahrzehnte hinweg prägte der soziale Wohnungsbau die Wohnungswirtschaft, um Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen zu einer angemessenen Wohnung zu verhelfen. Zwischenzeitlich sieht die Lage auf den angespannten Wohnungsmärkten anders aus.

Wie hat die Politik in den letzten Jahren den Wohnungsbau und in der Folge die Kostenentwicklung von Neubau-Wohnungen beeinflusst?

Die Herausforderungen für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft sind enorm. Der politische Wunsch 400.000 Wohnungen pro Jahr zu errichten und die Realität von dauerhaft absehbar nur 200.000 Wohnungen klafft diametral auseinander. Günstiger, bezahlbarer Neubau-Wohnraum wird in allen Medien täglich vehement gefordert. Diesen Chor „betonen“ alle politischen Parteien stimmgewaltig. Doch deren politisches Handeln und die daraus folgenden gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen nicht ansatzweise die gewünschte Vermehrung bezahlbaren Wohnens. Im Gegenteil, die Verteuerung des Wohnens wird durch die Kosten für den Klimaschutz ohne rationales Maßhalten sozialpolitisch problematisch weitergehen.

Kommt der Mangel an gefördertem Wohnraum überraschend?

Das politische und damit auch gesellschaftliche Wehklagen über die Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes von ca. 2,5 Millionen im Jahr 2000 auf rund 1 Million im Jahr 2023 ist unehrlich, weil aus allen seriösen Quellen klar hervorgeht, dass das Auslaufen der Preis- und Belegungsbindungen der überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren gebauten Wohnungen klar absehbar nach meist 50 Jahren endet. Das ist alles andere als eine unvorhersehbare Entwicklung. Im Gegenteil: Die sozialorientierten Wohnungsunternehmen haben in diesen 50–60 Jahren ihre Sozialwohnungen seriös günstig vermietet und oft unter unrentierlichen Rahmenbedingungen ihre sozialen Verpflichtungen korrekt eingehalten. Und selbst nach Ablauf der Mietpreisbindungen vermieten die überwiegende Zahl all dieser Wohnungsunternehmen die ehemaligen Sozialwohnungen weiterhin mit günstigen Mietpreisen deutlich unter dem Marktniveau.

Welche realen Auswirkungen haben Preis- und Belegungsbindungen heute?

Zu suggerieren, mit neuem sozialen Wohnungsbau dieser Erosion zahlenrelevant entgegenzuwirken, ist für alle Fachleute unrealistisch. Mit den aktuell

bereitgestellten öffentlichen Fördermitteln und den vorhandenen Baukapazitäten ist die Vision der Regierung von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr nicht annähernd zu schaffen. Tatsächlich stehen dem ca. 25.000 realisierte geförderte Wohnungen gegenüber. Und die aktuelle Entwicklung ist sogar noch rückläufig. Doch die mediale und politische Debatte wird unvermindert mit gegenseitigen Schuldzuweisungen weitergeführt. Das schafft keine einzige zusätzliche günstige Neubauwohnung.



Herr Singer, inwiefern hat die Politik zur Preisentwicklung von Neubau-Wohnungen beigetragen?

Die Politik hat mit ihren Energie- und Klimavorgaben der letzten 10–15 Jahren, die zu einer Flut von aufwendigen Zertifizierungen führten, mit der Folge von baukostensteigernden Gesetzen, Normen, Verordnungen und Beschränkungen, sich zu einer unheilvollen Allianz mit vielen Baustoff-Oligopolen fatal verbündet. Das war vordergründig unabsichtlich, hat aber die Preise von Baustoffen durch die Marktmechanismen um rund 50 % und mehr verteuert. Die aktuelle Debatte um das sogenannte „Heizungsgesetz“ hat diese Regulierungsphobie nun auf die Spitze getrieben.

Gleichzeitig ist das ernüchternde Ergebnis der letzten zehn Jahre, dass gerade mal 8 % neue Wohnungen – trotz günstiger Zinsbedingungen und guter Konjunktur – dem Wohnungsmarkt neu zugewachsen sind. Marktwirtschaftlich logische,

aber dramatische Folge der Überteuering der Neubauwohnungen ist, dass der Großteil aller bestehenden Immobilien sich am Immobilienmarkt in einer Sogwirkung ähnlich verteuert haben wie die Neubauwohnungen. Diese Preissteigerung schlägt jetzt global auf den Mietwohnungsmarkt durch. Der regelrechte Zinsschock mit der Folge einer Verdreifachung der Kapitalkosten spitzt die Leistbarkeit zu, denn es steigen die Neubaumieten für Normalverdiener weiter auf ein unbezahlbares Level. Selbst einkommensstarken Haushalten ohne z. B. Erbschaft bleibt oft nur noch die traurige Zuschauerrolle auf dem Neubaumarkt.

Aber auch die sozialorientierten Wohnungsunternehmen können ohne stark verbesserte, zusätzliche öffentliche Förderungen so keinen Mietwohnungs-Neubau mehr errichten. Deshalb muss hier dringend erheblich nachgebessert werden. Als kleine Nische bleibt absehbar nur noch hochwertiger freifinanzierter Neubau, um die Wohnungsbautätigkeit nicht vollständig zum Erliegen zu bringen, denn kapitalstarke Eigennutzer oder Investoren mit Wertsicherungsstrategie bleiben treue und seriöse Nachfrager. Fazit: Der wesentliche Teil des Dilemmas ist durch die permanente Erhöhung der Baustandards bei knappem Angebot verursacht, das jetzt durch die Zinswende noch potenziert wird.

Wann kommt angesichts dieser Herausforderung endlich die Einsicht, dass die zügellose Steigerung der Baustandards längst an der finanziellen Machbarkeit vorbeigeht?

Die derzeitige politische Sicht, dass Klimaneutralität nur mit noch höheren Dämmstandards und teuren, überambitionierten haustechnischen Vorgaben erzwungen werden soll, verstärkt das wohnungspolitische Dilemma und droht zu einem gesellschaftlichen auszuwachsen. Wir brauchen dringend eine fundamentale Reduzierung der baukostensteigernden Gesetze, Normen, Verordnungen und rechtlichen Beschränkungen bei Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit, Stellplatznachweisen, teilweise auch Statik und Schneelastvorgaben, Wartungsintervallen, TÜV-Prüfungen, u. v. m. Es muss jetzt endlich ein Ruck durch Deutschland gehen (Zitat: Roman Herzog), um eine überfällige „Zeitenwende im Wohnungsbau“ einzuleiten. Es ist im Grunde fünf nach zwölf.

Was könnte zu einer Preisberuhigung am Wohnungsmarkt führen?

Zunächst kann festgehalten werden, dass Mieter in länger bestehenden Mietverhältnissen durch die strenge, mieterfreundliche Gesetzgebung gut abgesichert und vor deutlichen Mieterhöhungen grundsätzlich fair geschützt sind. Doch wer eine Neuanmietung mit kleinem Budget anstrebt oder benötigt, tut sich sehr schwer. Deshalb brauchen wir dringend eine neue öffentliche Förderung, die zu einer Vervielfachung von verbilligten Wohnungen führen könnte.

Wie könnte das gehen?

Durch eine Förderung von „Sozialwohnungen 2.0“ im vorhandenen, zeitgemäß modernisierten Wohnungsbestand der 50er bis 70er Jahre der sozialorientierten Wohnungsunternehmen.

Was meinen Sie damit, was empfehlen Sie?

Die Mietspiegel-Miete bei den jährlichen Neuvermietungen der großen Zahl an Bestands-Mietwohnungen der 50er bis 70er Jahre der sozialorientierten kommunalen Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften könnte in einer Größe von rund 25 % durch eine Förderung für den neu einziehenden Mieter (mit einer Wohnberechtigung) um rund 20–25 % reduziert werden. Wenn diese Reduzierung um rund 1,50–2,00 Euro/m² als Gegenleistung für eine neue Mietpreis- und Belegungsbindung (Ankauf von Belegungsrechten) alle Wohnungsunternehmen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft Deutschland (GdW) mit einem Bestand an rund 3 Millionen Mietwohnungen unbürokratisch erhalten würden, ließe sich eine fast wundersame Vermehrung zusätzlicher öffentlich geförderter Wohnungen von rund 50.000 Wohnungen jährlich generieren. Dies wird durch geförderten Neubau von Mietwohnungen (2022 = rund 25.000 Wohnungen) nicht annähernd möglich werden, zumal mit tatsächlichen Gesamtfertigstellungen von 200.000 Wohnungen pro Jahr die angestrebten 400.000 Wohnungen der Regierung fern jeder Realität sind.





2

Das Geschäftsjahr 2022

2 Das Unternehmen



Personal und Organisation

Die Organisationsstruktur des Unternehmens ist auf die Erfüllung aller wohnungswirtschaftlichen, baulichen und städtebaulichen Aufgabenstellungen und Dienstleistungen für den eigenen Wohnungsbestand sowie für die WEG- und Sondereigentumsverwaltung ausgerichtet.

Die Organisation des Unternehmens ist in zehn Abteilungen gegliedert (die Anzahl der Mitarbeiter bezieht sich auf die sozialversicherungspflichtigen Voll- und Teilzeitkräfte):



Ausbildung

Als sozial- und gesellschaftspolitisch engagiertes Unternehmen bietet die Sozialbau seit Jahrzehnten Ausbildungsplätze zum Immobilienkaufmann/-frau an. Während der vergangenen 10 Jahren konnten so 30 junge Menschen die 2 ½ bzw. 3-jährige Ausbildung bei Sozialbau durchlaufen und erfolgreich abschließen.

Mit der Ausbildung über den eigenen Personalbedarf hinaus leistet die Sozialbau zudem seit Jahren einen Beitrag zur Qualifikation junger Menschen in der Region und möchte so auch dem Fachkräftemangel in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft entgegenwirken.

Für den Ausbildungsjahrgang 2022/2023 konnten erneut drei motivierte Auszubildende als Immobilienkaufleute gefunden werden. Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung im Unternehmen hat sich die Sozialbau 2021 entschieden, zusätzlich Fachinformatiker für Systemintegration auszubilden. Auch im Jahr 2022 konnten wir einen weiteren Auszubildenden für diesen Bereich gewinnen.

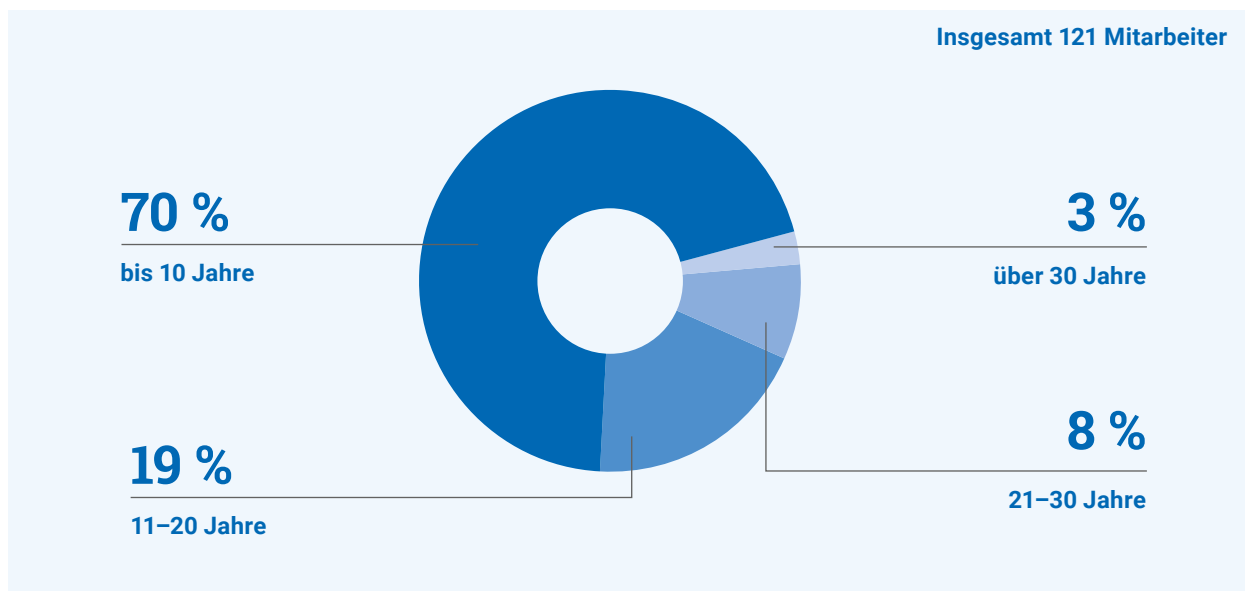


Prüfertätigkeit bei der IHK Schwaben

Erfreulich ist, dass die Sozialbau die Industrie- und Handelskammer (IHK) bei der Durchführung der Prüfungen im Ausbildungsberuf der Immobilienkaufleute bereits seit 2013 ehrenamtlich unterstützen kann. Im Jahr 2022 nahmen sowohl Frau Victoria Röck als auch Herr Martin Langenmaier wieder Abschlussprüfungen in Augsburg ab.

2 Das Unternehmen

Betriebszugehörigkeit



Auch im Geschäftsjahr 2022 sind die vielfältigen Aufgaben nur durch das unverändert hohe persönliche Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewältigt worden. Die Strukturierung der Geschäftsprozesse und die innovativen Ablaufverbesserungen der Dienstleistungen werden kontinuierlich fortgesetzt.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2022 um 1,8 % (Vorjahr 2,9 %) gestiegen. Damit hat sich die deutsche Wirtschaft nach dem coronabedingten Einbruch im Jahr 2020 nach der tiefen Rezession im Jahr 2022, wiederum erholt. Die Wirtschaftspolitik befindet sich jedoch weiter

im Krisenmodus. Nach dem Auslaufen der Coronahilfsmaßnahmen sind die durch den Ukrainekrieg stark steigenden Energie- und Rohstoffpreise, insbesondere für die Bauwirtschaft und die Industrie, die Ursache, welche die wirtschaftliche Erholung nach wie vor bremsen.

Wirtschaftsbereiche Veränderung der Bruttowertschöpfung



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Wirtschaftsleistung der Wohnungswirtschaft 2021

Dramatisch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist die Baupreisentwicklung in Kombination mit dem starken Zinsanstieg. Die Baukosten im konventionellen Neubau erhöhten sich um 16,9 % innerhalb eines Jahres.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein. Zunehmende Auftragsstornierungen von Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet.

In den Neubau und in die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. Euro. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des gesamten Bruttoinlandsproduktes.

Arbeitsmarkt/Preisanstieg/Leitzins

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr 2021 und so viele wie noch nie in Deutschland. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 %. Maßgeblich verantwortlich für diese historisch hohe Inflation waren die extremen Preisanstiege bei Energie und Nahrungsmitteln infolge des Kriegs in der Ukraine und Lieferengpässen in der Produktion.

Die Immobilienwirtschaft erlebt einen Zinsschock. Von März 2022 bis zum März 2023 ist der EZB-Leitzins von 0,0 % auf 3,5 % massiv angestiegen. Dies ist der stärkste Anstieg der letzten Jahrzehnte. Die Zinssätze liegen bei 3,75 % bis 4,00 % für fünf- bzw. zehnjährige Zinsbindungen. Die Frage, ob mit dem starken Zinsanstieg die Inflationsdynamik gebrochen wird, kann noch nicht beantwortet werden.

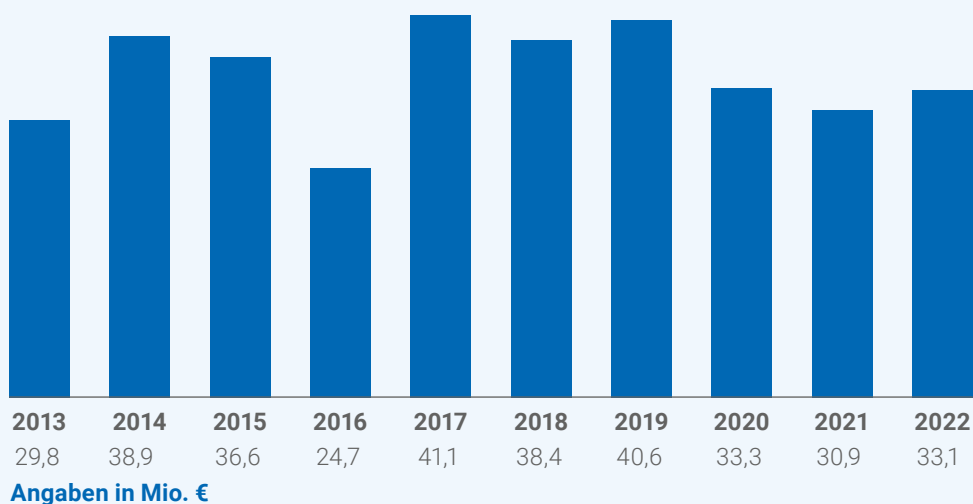
2 Das Unternehmen

Bau- und Verkaufstätigkeit

Wir lassen nicht nach und zeigen weiter hohes Engagement in Planung und Bau!

Der Wohnungsbau stand auch 2022 im sozialpolitischen Fokus. Nach der Krise ist vor der Krise – so lässt sich die aktuelle Lage am besten beschreiben. Wohnungs-, Corona-, Energiekrise, dazu der Ukrainekonflikt haben das Jahr 2022 zu einem für alle Beteiligten sehr herausfordernden Jahr gemacht. Im Wohnungsbau war dies in allen Planungs- und Bauphasen präsent und spürbar. Anforderungen an Energie- und Ressourceneinsparungen, gepaart mit Materialkostensteigerungen und Rohstoffknappheit kamen hinzu.

Gesamtinvestitionen: Neubau/ Instandhaltung/Modernisierung



Gesamtinvestitionen 2013–2022347,4 Mio. €

Wird Wohnen noch teurer werden?

Diese Dynamik kann leider nicht wesentlich zurückgedreht werden. Wichtig ist daher, schon zu Beginn der Projekte die richtigen Grundlagen zu wählen, um einen qualitätvollen Städtebau und eine integrative Entwurfs- und Gebäudeplanung zu erreichen. Nachhaltigkeit bei der Materialerzeugung, Cradle to Cradle (C2C) bei Ersatzneubauten, Technik, die der Nutzer beherrscht, Lowtech statt Hightech mit geringen Unterhaltskosten sind dafür die Grundlagen. Wir versuchen nicht das maximal mögliche, sondern die auf lange Zeit wirtschaftlichste Variante umzusetzen, mit Lebenszyklen von 80 und mehr Jahren als Ziel-Standard.

Bezahlbarer Wohnraum bei immer höheren Baupreisen?

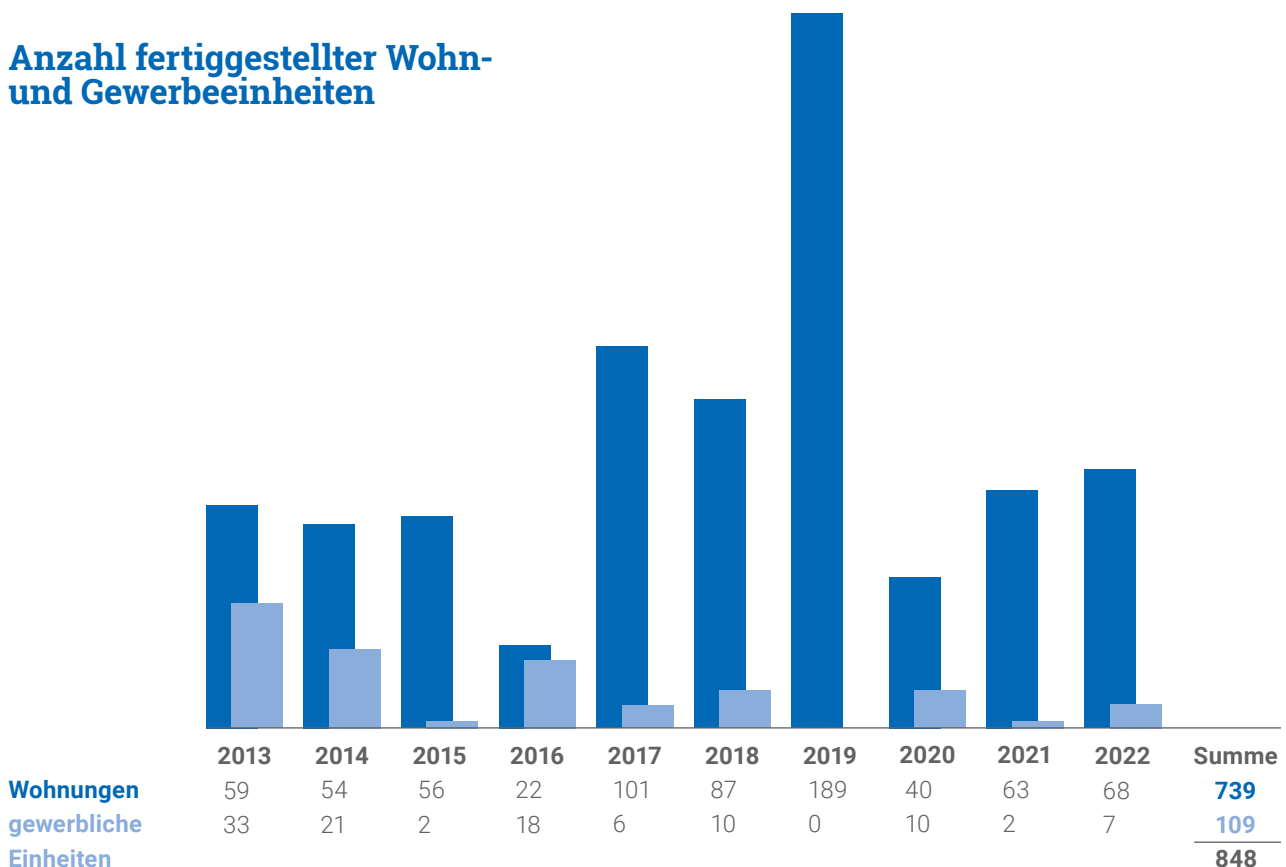
Es ist diese Herausforderung, die es zu meistern gilt. Hier heißt es, nicht nur auf Neubauten, sondern auch auf qualitativ sanierten Altbau zu setzen für ein breites Angebotsspektrum. Als größter Partner auf dem Kemptener Wohnungs- und Immobilienmarkt ist es unser Antrieb, diesen aktiv zu gestalten und dauerhaft zu bedienen.

Lebenswerte urbane Quartiere, autoarm und gut erreichbar, mit ausgebauter Infrastruktur zum Leben, Wohnen und Arbeiten haben für Sozialbau höchste Priorität. Ebenso bauen wir die öffentliche Mobilitäts- und Ladeinfrastruktur in allen Neuprojekten, aber auch im Bestand weiter aus.

Trotz aller Herausforderungen konnten wir so auch im Jahr 2022 alle laufenden Bauvorhaben termingerecht fertigstellen.

Das richtige Angebot der aktuell großen Nachfrage entgegenzustellen, bleibt äußerst anspruchsvoll. Wir werden nicht nachlassen und keines unserer Projekte zurückstellen, sondern diese weiter mit hohem Einsatz, viel Engagement und Kreativität angehen, damit auch zukünftig Wohn- und Eigentümsträume für möglichst viele in Kempten erfüllbar bleiben. So sind und bleiben wir, die Sozialbau, der verlässliche Partner im Allgäu für unsere Kunden als Mieter, Käufer und Eigentümer, Planer, Fachingenieure und Firmen.

Anzahl fertiggestellter Wohn- und Gewerbeeinheiten



2 Funkenwiese

Der besondere Wohnpark im Kemptener Westen

Die Sozialbau hat 2016 die „Funkenwiese“ im Kemptener Westen erworben und nach einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb in nur einem Jahr zur Baureife geführt. In sieben Gebäuden mit vier bis sieben Geschossen sind insgesamt 183 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, zwei Dienstleistungsflächen und drei Tiefgaragen mit 193 Stellplätzen entstanden. Die Bebauung des Grundstücks erfolgte von Süden nach Norden.

Der Verkaufsstart für die ersten Eigentumswohnungen war im September 2018 und umfasste 59 Wohnungen in den Häusern 5, 6 und 7 und 62 Tiefgaragenplätze. Die Besitzübergaben der bezugsfertigen Wohnungen an die Käufer/innen wurde Ende 2020 durchgeführt.

Der zweite Bauabschnitt beinhaltete 41 Eigentumswohnungen und eine Bürofläche in Haus 4 sowie 43 Tiefgaragenplätze. Baubeginn war im März 2020. Die Besitzübergaben der bezugsfertigen Wohnungen erfolgten im November 2021 (Ostflügel) bzw. im Mai 2022 (Westflügel).

Als nächster Abschnitt für weitere 27 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen in Haus 3 erfolgte der Baubeginn von Haus 3 und der Tiefgarage A (Stellplätze für die Häuser 1, 2, 3 und 4) im März 2021. Die Übergaben aller 27 Eigentumswohnungen erfolgten im Dezember 2022 trotz aller coronabedingten Herausforderungen termingerecht.

Baustart des im nordwestlichen Grundstücksbereich gelegenen Hauses 2 war ebenfalls im November 2020. Hier werden 34 Mietwohnungen



sowie eine Bürofläche erstellt, welche im Anlagevermögen der Sozialbau verbleiben werden. Dadurch können in dieser guten Wohnlage hochwertige Vermietungsangebote bereitgestellt werden. Die Übergabe der Mietwohnungen im Westflügel ist für Juli 2023 und im Ostflügel für Oktober 2023 terminiert.

Der Verkaufsstart für 22 weitere Eigentumswohnungen als abschließenden Bauabschnitt auf fünf Stockwerken in Haus 1 begann Mitte März 2022. Diese Wohnungen bilden zusammen mit Haus 2 den nördlichen Abschluss des hochwertigen Wohnparks. Der Baubeginn folgte Mitte Mai 2022. Bis Mitte Juli 2022 waren alle 22 Wohnungen notariell beurkundet. Der Einzug der Bewohner erfolgt Ende 2023.

Die Gesamtfertigstellung des Neubau-Projekts „Funkenwiese“ mit 185 Wohn- und Gewerbeeinheiten wird mit den abschließenden Außenanlagen im Frühjahr 2024 erfolgen.



Zeitstrahl

2017–2018

Entwicklung der Baureife
mit Architekturwettbewerb

09/2019

Baubeginn Haus **5**
+ Tiefgarage B

08/2020

Baubeginn Haus **4** Westflügel

03/2021

Baubeginn Haus **3** und **2**
+ Tiefgarage A

11/2021

Besitzübergabe Ostflügel Haus **4**
23 Eigentumswohnungen

05/2022

Besitzübergabe Westflügel Haus **4**
19 Eigentumswohnungen

07-10/2023

Bezug 35 Mietwohnungen Haus **2**

2016

Grundstückserwerb

12/2018

Baubeginn Häuser **6** und **7**
+ Tiefgarage C

03/2020

Baubeginn Haus **4** Ostflügel

12/2020

Besitzübergabe Häuser **6** und **7**
40 Eigentumswohnungen

06/2021

Besitzübergabe Haus **5**
19 Eigentumswohnungen

02/2022

Baubeginn Haus **1**

12/2022

Besitzübergabe Haus **3**
27 Eigentumswohnungen

12/2023

Besitzübergabe Haus **1**
22 Eigentumswohnungen

2 Atrium A2 und Villa

Atrium A2 – Modernes City Wohnen



Zahlen & Fakten

Grundstück	1.868 m ²
Wohn-/Gewerbefläche	1.839 m ²
Bruttogeschäftsfläche	3.046 m ²
	23 Wohneinheiten
	1 Gewerbeeinheit
	Tiefgarage mit 24 Stellplätzen

Mit dem „Atrium A2“ in der Allgäuer Straße 2 ist es Sozialbau gelungen, neue moderne, attraktive Mietwohnungen in einem historischen denkmalgeschützten Stadt-Ambiente in die Bestandsbebauung der Mozart-, Alpen- und Allgäuer Straße harmonisch einzubetten.

Sämtliche Wohnungen wurden um ein großes, stylisches und lichtdurchflutetes Atrium gruppiert, das einerseits als Treppenhaus, andererseits als Begegnungsraum dient. So sind 23 lukrative Mietwohnungen, teilweise als Maisonette, und eine Gewerbeeinheit entstanden. Durch die gewählte Lochfassade wurde die Körnung der Umgebung aufgenommen und neu interpretiert. Die Wohnungsgemeinde von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis zur großzü-

gigen 5-Zimmer-Familienwohnung mit Wohnflächen von 48 bis 130 m² lässt Wohnen für alle Bedürfnisse und alle Generationen zu. Die Tiefgarage mit 24 Stellplätzen kann ebenerdig erreicht werden. Mit einer Fotovoltaikanlage ist das Gebäude vorgerüstet und mit einer Ladeinfrastruktur E-Mobil-Ready zukunftsweisend ausgestattet. Alle Dächer wurden extensiv begrünt, das Regenwasser wird ökologisch über Retentionen abgeleitet. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mit einem sehr hohen regenerativen Anteil.

Im Herbst 2022 wurde das „Atrium A2“ bezogen und trägt seitdem zur wichtigen Innenstadtentwicklung Kemptens bei.

Neues Leben in historischer Madlener-Villa

Die Villa in der Allgäuer Straße 4 hat ihren Ursprung in einem um 1885 errichteten Käsekeller. Im Jahr 1916 wurde durch den bekannten Kemptener Architekten Madlener das jetzige Villengebäude über dem bereits vorhandenen Käsekeller geplant und gebaut.

Die äußerst detailreiche Sanierung der Villa wurde mit viel Fingerspitzengefühl in aufwändiger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt. Erschwerend kam hinzu, dass der Gebäudezustand mit tiefen Rissen durch die Nachbarbaustelle des sogenannten „Großen Loch“ massiv geschädigt war.



Wo immer möglich, wurde viel Wert auf den Erhalt von historischen Bauelementen und Einbauten gelegt. Heute erstrahlt das Gebäude wieder auf 440 m² Nutzfläche mit historischer Raumaufteilung, Kastenfenstern, Fliesen und Dachstuhl. Innentüren und die Eingangstüre sowie die Treppe wurden aufgearbeitet, Parkettböden neu verlegt, die Fassade und die Schindelung der Gaube aufwändig instandgesetzt, das Dach mit neuen Biberschwanzziegeln analog Bestand gedeckt und die Außenbereiche neugestaltet. Auf der Gebäuderückseite wurde ein Aufzug für den barrierefreien Zugang angebaut. Modernste IT-Technik unterstützt die Nutzung der modernen Büroarbeitsräume im Stadtzentrum.

Nach umfangreicher, denkmalgerechter zweijähriger Sanierung belebt seit Februar 2023 eine IT-Firma die Madlener-Villa als Mieter.

Zahlen & Fakten

Grundstück	ca. 393 m ²
Nutzfläche	440 m ²
Bruttorauminhalt	2.450 m ³
	3 Büroeinheiten auf 3 Etagen

2 Parkstadt Engelhalde

Revitalisierung des Industrieareals zum nachhaltigen Stadtviertel

Mit dem Erwerb des ehemaligen Firmengeländes der „Saurer Allma GmbH“ im Jahre 2014, hatte sich die Sozialbau weitblickend eine wichtige Entwicklungsfläche für ihre Wohnungsbau-Offensive gesichert. Ursprünglich vorgesehen war eine potenzielle Entwicklung erst ca. 2025. Doch durch die enorme Nachfrage am Kemptener Wohnungsmarkt wurden bereits im Jahre 2019 erste Vorbereitungen und ab 2020 eine intensive Projektentwicklung dieser Potentialfläche in Angriff genommen.

Der Projektstart

Auf Grundlage einer Projekt-Studie mit der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart startete ein komplexer, kooperativer Entwicklungsprozess zwischen der Sozialbau und dem Stadtplanungsamt Kempten für die Auslobung eines Architekturwettbewerbs.

Ab Dezember 2020 bis Herbst 2021 beschäftigten sich 22 renommierte Architekturbüros mit Projektideen und der möglichen Revitalisierung der Entwicklungsfläche

von 5,1 Hektar. Das Architekturbüro Hähni | Gemmeke BDA aus Tübingen mit Landschaftsarchitekt Fromm aus Dettenhausen konnten das Wettbewerbsverfahren 2021 für sich entscheiden. Der Entwurfssieger hatte mit der Planungsidee eine ausgewogene Synthese von baulicher Dichte und zugeordneten Freiräumen entwickelt. Der Planungs- und Bauausschuss legitimierte am 21.10.2021 die Planung einstimmig. Eine öffentliche Vorstellung des Siegerentwurfs für die Bürgerinnen und Bürger von Kempten fand am 06.12.2021 in der bigBox Allgäu statt.



Vom Wettbewerbsentwurf zum Bebauungsplan

Um eine bauliche Umsetzung des Entwurfsgedankens zu gewährleisten, musste dieser in mehreren Planungsschritten zwischen Entwurfssieger und der Neubaubteilung von Sozialbau optimiert werden. Das Produkt, der

städtebauliche Entwurf, wurde schließlich zur Grundlage für das darauffolgende Bebauungsplanverfahren. Dieser städtebauliche Entwurf konnte eng und zielgerichtet mit dem Stadtplanungsamt zu einem Bebauungsplanentwurf entwickelt werden.



Wichtig war es nun, die planerischen Zielrichtungen auch durch fachliche Gutachten abzusichern. So wurden Fachgutachten für Artenschutz, Energie, Immissionsschutz, Verkehr, Boden, Kampfmittel, Archäologie und Handel beauftragt und ausgewertet. Anhand dieser Grundlagen verfeinerte sich die Planung immer mehr. Optimierte Planungs-terminen führten dazu, das verfolgte Ziel, die erste Offenlage für Bürgerschaft und Behörden, in der Zeit vom 17.10. bis 18.11.2022 zu erreichen. Innerhalb des komplexen Beteiligungsverfahrens hatten die Bürgerinnen und Bürger aus Kempten sowie die zuständigen 46 Fachbehörden so die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen zur Planung zu äußern.

Nach Abschluss der ersten Offenlage wurde die Planung in enger Abstimmung mit dem Planungsbüro und der Stadtplanung verfeinert. Die Anregungen der Träger öffent-

licher Belange und der Bürgerschaft sind hierbei fachgerecht abgewogen und in die Planung integriert worden.

Für den nächsten Verfahrensschritt, die öffentliche Auslegung, war es notwendig, neben dem Bauleitplan auch die notwendigen städtebaulichen Verträge mit der Stadt Kempten und dem Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) vorzubereiten. Da mit der Bauleitplanung Parkstadt Engelhalde ein ganzer Stadtteil entwickelt wird, war auch der Inhalt beider Vertragswerke vielfältig und bedurfte einer intensiven Abstimmung.

Das Ziel für 2023 war es, die städtebaulichen Verträge und den Bebauungsplan so weit zu finalisieren, dass die öffentliche Auslegung im Frühjahr 2023 veröffentlicht werden konnte. Das gesicherte Baurecht ist im Sommer 2023 erreicht.



2 Parkstadt Engelhalde

Vorbereitungen zum Baustart 2024

Um den geplanten Baustart im Frühjahr 2024 zu erreichen, wurde im Jahr 2022 auch die Planung zur Erschließung des Quartiers entwickelt. In einem integralen Planungsprozess mit dem Planungsbüro Klinger, wird die Planung bis zum Baustart Zug um Zug konkretisiert.

Ein weiterer wichtiger Schritt für den Baustart ist die rechtzeitige Planung und Ausschreibung des Rückbaus des Firmenareals. Damit die Ausschreibungsinhalte möglichst exakt abgebildet werden, wurde im Vorfeld eine Bausubstanzuntersuchung des Firmenareals durch das Büro boden & grundwasser Allgäu GmbH, Sonthofen, durchgeführt. Nach Vorlage der Ergebnisse konnte die Ausschreibung finalisiert und noch im Dezember 2022 erfolgen.



Urban Mining

Seit Ende März bis ca. August 2023 wird das ehemalige Fabrik- und Hallengelände rückgebaut. Rund 30.000 Tonnen Beton werden gebrochen, recycelt und als Haufwerke auf dem Gelände gelagert. Der gewonnene Schotter dient später als Unterbau für neue Plätze, Straßen und Wege in der „Parkstadt Engelhalde“ oder wird als sogenannter R-Beton zum Recycling-Beton ökologisch wertvoll umgewandelt. Auch 1.500 Tonnen Stahl gehen sortenrein wertvoll in die Kreislaufwirtschaft zurück. So findet eine professionelle Trennung zwischen Entsorgung und Wiederverwendung von Baustoffen, im Fachjargon „Urban Mining“, statt.

Seit 2015 nutzt das Technologienetzwerk Allgäu (TNA) der Hochschule Kempten 1.700 m² Gewerbeflächen der

Sozialbau auf dem „Saurer-Allma“-Areal. Ein Hallenteil wird vom Rückbau ausgenommen und deren Nutzung von Sozialbau bis zur Errichtung des 6. Bauabschnitts am Hochschul-Campus gesichert.

Wohnbau-Start

Die Hochbauplanung läuft parallel auf vollen Touren. Der Start des Wohnungsbaus erfolgt im Frühjahr 2024. Die Planung der ersten rund 60 Wohnungen wird bis Sommer 2023 fertig, die Ausschreibung der Bauarbeiten folgt im Herbst/Winter 2023. Ab Frühjahr 2024 beginnt die Sozialbau mit dem Bau der ersten von 400 Miet- und Eigentumswohnungen. Die gesamte Quartiersentwicklung ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren ausgelegt.



Zahlen & Fakten

Grundstück	ca. 5,1 ha
Geplante GF	18.391 m ²
Geplante BGF Wohnen	42.329 m ²
Geplante BGF Gewerbe	18.337 m ²
Wohneinheiten	ca. 400
Geschossigkeit	4–7 Etagen
Parkhaus	ca. 300 Stellplätze
Tiefgaragen	ca. 400 Stellplätze

Zeitstrahl

2014	Kauf des Gewerbeareals
2015	Wiedervermietung freier Gewerbeflächen
2019	Städtebauliches Gutachten
2020/2021	Architekturwettbewerb
2022/2023	Bebauungsplanverfahren (Baurecht 07/2023)
2024/2034	Bauliche Umsetzung



2 Neubau Parkgarage Thingers

Parkhaus Schwalbenweg

Die Anfang der 1970er Jahren erbaute Sozialbau-Parkgarage am Schwalbenweg mit 107 Stellplätzen ist wirtschaftlich und baulich verbraucht. Der Bedarf an Stellplätzen im Thingers rund um den Schwalbenweg ist hoch und deshalb wird die bestehende zweigeschossige Parkgarage durch ein neues, komfortables viergeschossiges Parkhaus an gleicher Stelle ersetzt.

Das neue Parkhaus bietet künftig Platz für 203 Stellplätze und wird als „Systemparkhaus“ errichtet. Dabei kommt ein Tragwerk mit verzinkter Stahlkonstruktion aus Stützen und Trägern und geschossweise vorgefertigten Beton-Deckenplatten als

Zahlen & Fakten

Stellplätze	203
Grundstück	ca. 2.959 m ²
Geschossfläche	1.484 m ²
Nutzfläche	5.173 m ²
Bruttorauminhalt	11.773 m ²



Fahrbahn zur Ausführung. Die Parkierungsebenen sind jeweils um ein halbes Geschoss versetzt angeordnet und über Rampen verbunden. Alle Geschosse sind barrierearm zugänglich. Das Dach des Parkhauses wird begrünt und mit einer Fotovoltaikanlage ausgestattet.

Durch eine Lochblech-Fassade sind alle Stellplätze wettergeschützt, eine natürliche Lüftung ist gegeben. Partiiell

integrierte Schallschutzlamellen sorgen für den Immissionsschutz zu den Nachbargebäuden. Das Parkhaus ist an jedem Stellplatz E-Mobil-Ready und erhält im Zufahrtsbereich zentrale Ladestationen.

Die Planung ist bereits abgeschlossen. Die bauliche Umsetzung erfolgt im Jahr 2023 von Februar bis Dezember.

Ausblick auf 2023 2

Wir bauen weiter!

Die aktuellen Rahmenbedingungen verstärken die Herausforderungen für Baumaßnahmen erheblich. Faktoren wie stark gestiegene Material- und Energiekosten, steigende Zinsen, Lieferengpässe, hohe Anforderungen für Brand-, Schall- und Denkmalschutz verteuern das Bauen und Modernisieren immens. Hinzu kommen Ziele wie Klimaneutralität, der Ausbau der E-Mobilität, die Umsetzung von Dachbegrünung bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Fotovoltaikanlagen, Regenwassermanagement oder die Verbesserung des Mikroklimas in den Quartieren. Unterdessen soll und muss das Zuhause bezahlbar sein – eine Quadratur des Kreises.

Mit hohem Einsatz und Engagement stellen wir uns täglich neu den Aufgaben für Klimaschutz, Verkehrs-

wende und nachhaltige Mobilität zu sorgen, mit Blick auf die Bezahlbarkeit unserer Wohnungen. Wir wollen keine Baumaßnahmen zurückstellen und werden somit nicht zur weiteren Verschärfung des ohnehin angespannten Wohnungsmarktes beitragen.

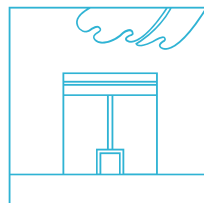
Vielmehr werden wir bereits im Jahr 2024, neben weiteren Baumaßnahmen, mit der Umsetzung unseres großen Stadt-Entwicklungs-Projekts „Parkstadt Engelhalde“ beginnen. Mit dem Neubau von rund 400 Wohnungen, einem Lebensmittel-Nahversorger, einer Quartiersgarage und weiteren Infrastruktureinrichtungen möchten wir ein deutliches Zeichen als verllässlicher Partner für die Stadt Kempten, für örtliche Unternehmen und für unsere Käufer und Mieter setzen.



2 Hohe Auszeichnungen auch 2022/2023

Deutscher Bauherrenpreis 2022 für die „SheddachHalle“

Der begehrte Baupreis wird seit 1986 als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland ausgelobt. Prämiert werden alle zwei Jahre herausragende Wohnungsbauprojekte, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten realisiert wurden. Bei einer festlichen Preisverleihung im September 2022 in Berlin durfte die Sozialbau durch Geschäftsführer Herbert Singer den Deutschen Bauherrenpreis für die beste Umnutzung eines Industriedenkmals in 46 Galerie-Wohnungen sowie die Revitalisierung des Industrieareals entgegennehmen.



DEUTSCHER
BAUHERRENPREIS
2022

„Die Herausforderungen an das Bauen sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Beeindruckende Beispiele, wie zukunftsfähiger Wohnungsbau funktioniert, liefern die diesjährigen Preisträger. Es ist daher wichtiger denn je, Rahmenbedingungen zu schaffen, die das Bauen in ‚hoher Qualität zu tragbaren Kosten‘ ermöglichen“ resümierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft in Deutschland, anlässlich der Preisverleihung.



Dies ist dem Entwurf vom Kemptener Architekturbüro „HagspielStachelUhlig“, die ebenfalls in Berlin anwesend waren, in herausragender Art gelungen. Die Umsetzung zeichnet sich durch die qualitätvolle Planung und Detaillierung unter höchstmöglichem Erhalt originaler Bausubstanz aus. So konnte die gesamte Hallen- bzw. Dachtragkonstruktion weiterverwendet werden. Auch die für „SheddachHallen“ typische Nordbelichtung wurde wieder neu erstellt. Besonders herausfordernd war zudem, nach über 100 Jahren Nutzung, die Schadstoffsanierung. Aber auch die heutigen Anforderungen an Statik, Brand- und Wärmeschutz wurden in kooperativer Zusammenarbeit der Architekten mit dem Neubau-Team der Sozialbau eindrucksvoll umgesetzt.

Insgesamt hatten sich Bauherren mit 187 Projekten deutschlandweit für den Deutschen Bauherrenpreis mit Neubauten, Modernisierungen und Umbauten beworben. 29 Projekte hieraus wurden für den Preis nominiert. Die interdisziplinär zusammengesetzte Jury unter dem Vorsitz von Susanne Wartzack, Präsidentin Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, zeichnete fünf Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis aus, darunter die „SheddachHalle“ der Sozialbau in Kempten als beste Umnutzung.

„Allgäuer Baupreis 2023“ für die „SheddachHalle“

Auch den „Allgäuer Baupreis 2023“ gab es im Mai 2023 für die „SheddachHalle“. Das Preisgericht war beeindruckt vom Weberei-Areal mit seiner „SheddachHalle“ und lobte die weitgehende Erhaltung des Bestands unter einfühlsamer Zuführung einer neuen Nutzung zu einem Wohnquartier mit Tiefgarage: „Die neu eingefügten Wohnmodule zitieren mit ihrer Materialität und in ihrer Anmutung den industriellen Charakter des Areals. Die von ihrer ursprünglichen Haut freigelegte Stahlkonstruktion wurde instandgesetzt und fast vollständig erhalten, auch in den Freibereichen. So macht sie in überzeugender Weise das frühere Volumen und den besonderen Charakter des Vorgängerbauwerks erfahrbar. Somit ein Vorbild für nachhaltige Umnutzung ehemaliger Industriebauten.“



Holzbaupreis Bayern 2022 – Sozialbau unter den Besten

Herausragende Holzbaugebäude hat Staatsministerin Michaela Kaniber mit dem Bayerischen Holzbaupreis 2022, der nur alle vier Jahre vergeben wird, im April 2023 in München ausgezeichnet. Aus über 250 Einreichungen hatte die fünfköpfige Jury 14 außergewöhnliche Holzbauprojekte ausgewählt, darunter das 7-geschossige Vollholzhaus „Wohnen am Weiher“.

Mit dem Holzhaus „Wohnen am Weiher“ in Kempten-Thingers und seinen 21 Mietwohnungen erhielt die Sozialbau in der Kategorie „Anerkennung“ eine der begehrten Auszeichnungen. Sechs Projekte wurden in den Kategorien „Preis“ und „Sonderpreis“ belohnt.

Die Jury lobte, wie das 7-geschossige Wohngebäude die baulichen Möglichkeiten für mehrgeschossigen Wohnungsbau konsequent weiterentwickelt hat. „Die vollständige Umsetzung der Tragkonstruktion inklusive der Treppenkerne und Aufzugsschächte in Brettsperrholzbauweise beweist das enorme Potenzial des mehrgeschossigen Holzbaus im Bereich des Wohnungsbaus. Das Gebäude zeigt, wie kompakt Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsstrukturen organisiert werden kann und suggeriert eine typologische Wiederholbarkeit.“



URKUNDE

HOLZBAUPREIS BAYERN 2022



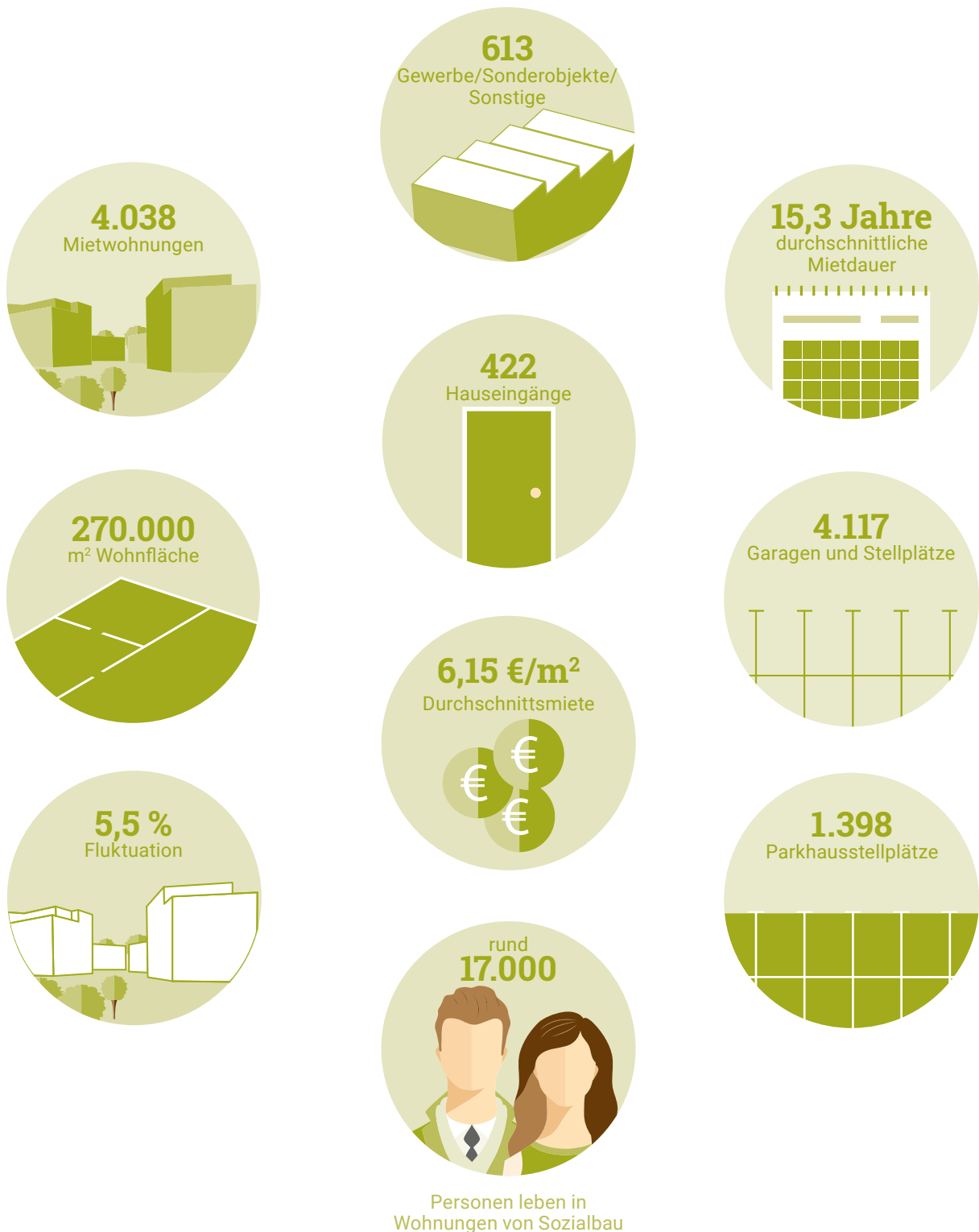


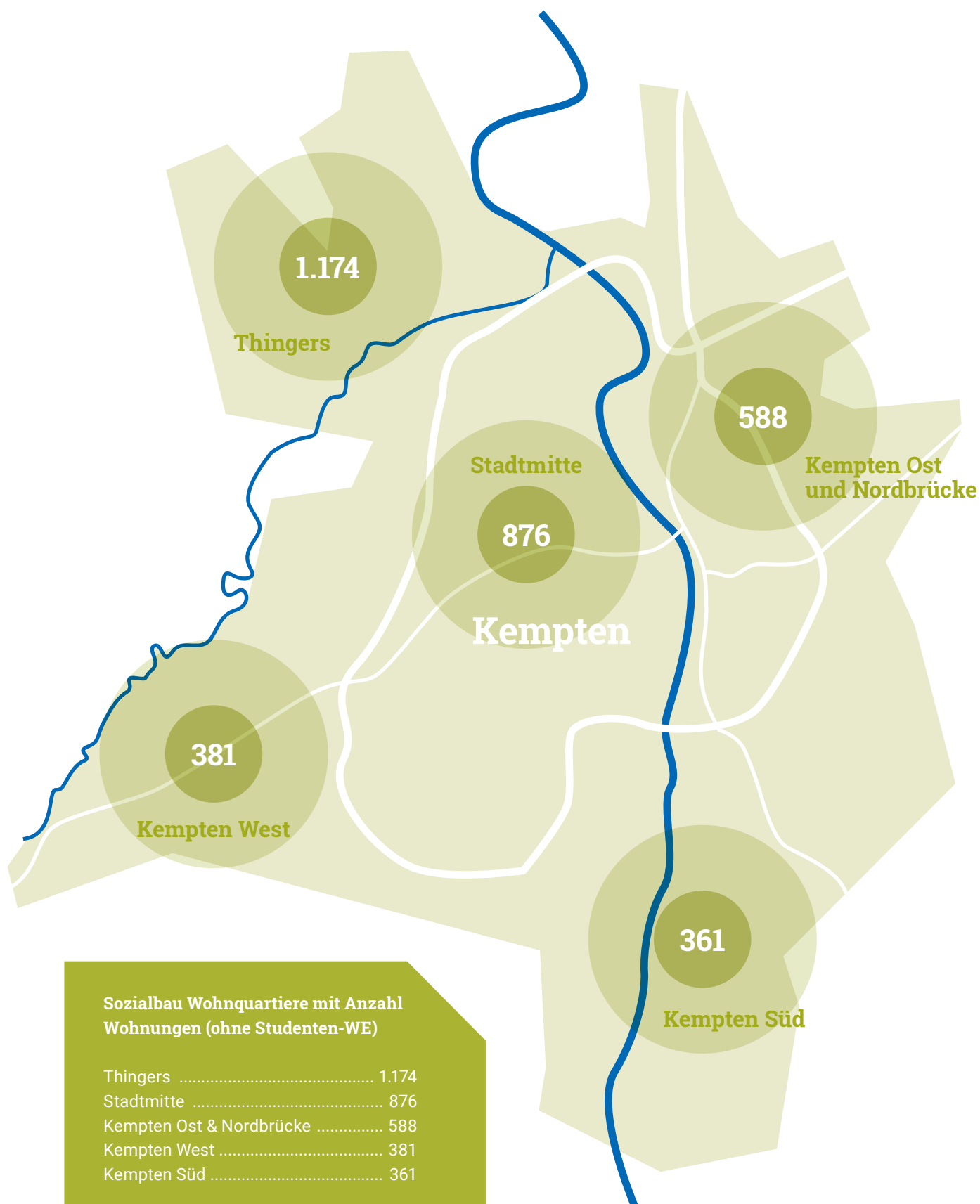
3

Bewirtschaftungsmanagement

3 Gebäude- und Hausbewirtschaftung

Wohnraum und Statistiken





Sozialbau Wohnquartiere mit Anzahl Wohnungen (ohne Studenten-WE)

Thingers	1.174
Stadtmitte	876
Kempten Ost & Nordbrücke	588
Kempten West	381
Kempten Süd	361
Altusried	43
Immenstadt	264

3 Gebäude- und Hausbewirtschaftung



Herausforderung gut gemeistert

Der Mieterservice stand 2022 nach Corona vor der nächsten Herausforderung: Das Mieterservice-Team traf auf die Flüchtlingswelle aus der Ukraine, auf Inflation und Energiekrise. All diese Themen wirkten sich unmittelbar auf die Vermietungssituation, die Bestandsverwaltung und das Forderungsmanagement aus.

Unsere bezahlbaren Mieten und unser gutes Preis-Leistungs-Verhältnis von Service und Qualität führen auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Kempten zu hoher Nachfrage. Die Kundenfrequenz ist stark gestiegen. Auf diesen hohen Nachfragedruck wirkt sich die kriegsbedingte Flüchtlingswelle aus der Ukraine verschärfend aus. Die Fluktuation hat nach Ende der Coronabeschränkungen zwar leicht zugenommen, jedoch nicht signifikant um 0,5 % auf 5,5 %. Auf 200 disponible Wohnungen drängen Bewerber in vierstelliger Zahl. Dennoch ist es dem Mieterservice-Team auch im Jahr 2022 gelungen, mithilfe des konsequent angewandten Belegungskonzeptes alle Zielgruppen nach Möglichkeit zu bedienen. Bei Erstvermietung des Neubaus „Atrium A2 – Wohnen“ wurden alle 23 Wohnungen pünktlich vermietet und übergeben.

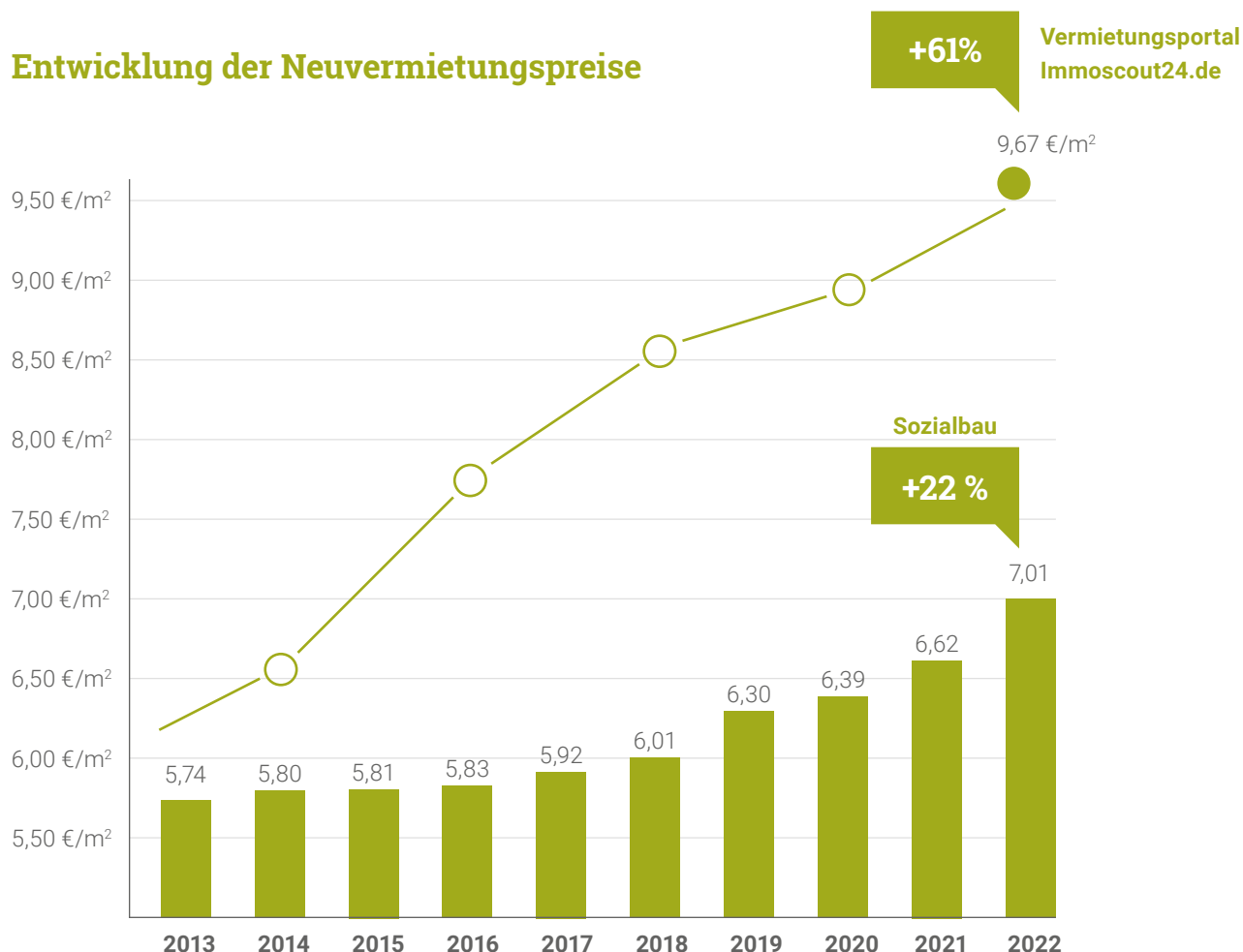
Hauptkündigungsgrund im Jahr 2022 ist das Versterben des Mieters oder der Umzug ins Pflegeheim. Aufgrund der jahrzehntelangen Mietverhältnisse ist die Neuvermietung dieser Wohnungen nur nach sehr umfassenden Renovierungsarbeiten möglich. Dank enger kooperativer Zusammenarbeit zwischen der Abteilung Mieterservice und Handwerkern ist es gelungen, dass die Leerstandsquote trotz Handwerkmangel und Lieferengpässen nur geringfügig auf 0,28 % gestiegen ist. Auch 2022 bestand der Leerstand rein aus Renovierungs- oder Modernisierungsgründen. Die Wohnungsverwalter nutzen seit 2022 ein digitales CRM Programm. Dies ermöglicht eine digitale Wohnungsabnahme direkt in der Mietwohnung inklusive Beauftragung erforderlicher Handwerker.

Die steigenden Lebenshaltungs- und Energiekosten bringen Mieter öfter in finanzielle Bedrängnis. Dies ist 2022 an diversen Verschärfungen bei der Zahlungsmoral festzustellen. Durch intensiver Bemühungen konnten wir erreichen, dass die Rückstände nur leicht über dem Vorjahresdurchschnitt und damit weiter auf sehr niedrigem Niveau liegen. Durch Verhandlungsgeschick konnten Gerichtsverhandlungen vermieden werden. Hohe Motivation, Disziplin, gut funktionierende Strukturen und Abläufe sowie höchstengagierte Zusammenarbeit haben 2022 erneut dafür gesorgt, dass alle Abteilungsziele in neuer Teamkonstellation erreicht werden konnten.



3 Gebäude- und Hausbewirtschaftung

Entwicklung der Neuvermietungspreise



Sozialbau bleibt Mietpreisbremse für Kempten

Im Eigenbestand (ohne Studenten) lag die durchschnittliche Wohnungsmiete im Jahr 2022 bei 6,15 Euro/m². Bei den von Sozialbau in der Sonderverwaltung für Kapitalanleger verwalteten Wohnungen betrug die Durchschnittsmiete 8,48 Euro/m². Für preisfreie Wohnungen im Eigenbestand der Sozialbau in Kempten inklusive Neubauwohnungen betrug der durchschnittliche Neuvermietungspreis bei Wiedervermietung 7,01 Euro/m². Im Vergleich dazu bezahlten Mieter bayernweit bei Wiedervermietung laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung rund 8,70 Euro/m², bei Erstvermietung im Neubau lag die

Marktmiete bei 12,80 Euro/m². Immobilienscout24 vermeldete für Kempten im 4. Quartal 2022 einen durchschnittlichen Neuvermietungspreis von 9,73 Euro/m². In unserem Eigenbestand befanden sich 76 % der in Kempten erzielten Neuvermietungspreise im Jahr 2022 unter 8,00 Euro/m². Sozialbau wirkt damit als kommunales Wohnungsunternehmen als Mietpreisbremse in Kempten. Die erstmalige Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für Kempten hat die Sozialbau in einer Lenkungsgruppe aktiv mit begleitet. Die Ergebnisse der Erhebung der Mieten in Kempten werden Mitte 2023 veröffentlicht.

Betriebs- und Heizkosten

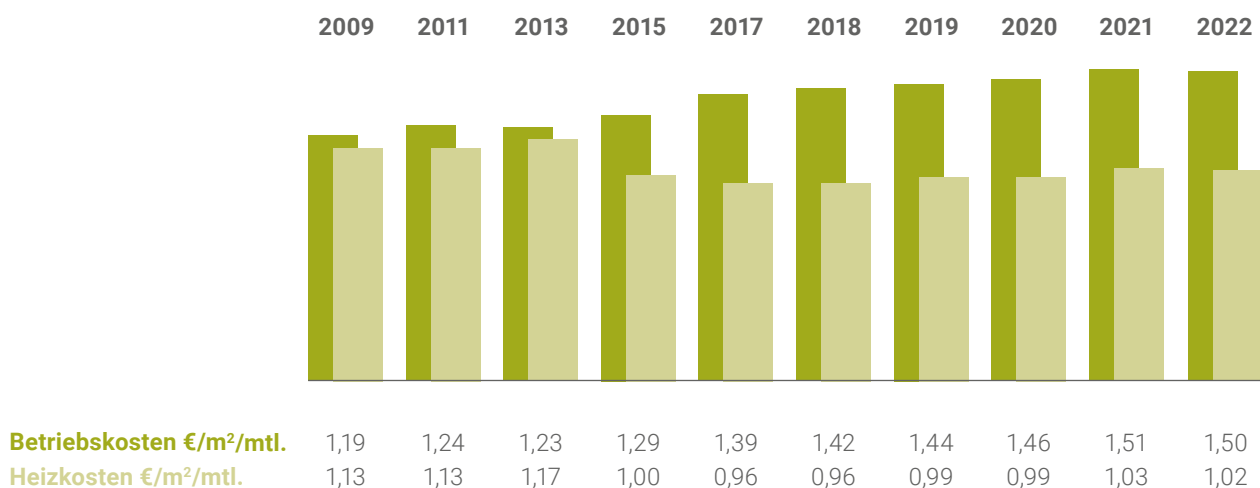
Die Verteuerung des Wohnens spiegelt sich unter anderem im hohen und stetig steigenden Anteil der Nebenkosten an der Miete wider. Für unseren Wohnungsbestand ist es Sozialbau allerdings gelungen, trotz der angespannten

Situation an den Energiemärkten, die Kosten auch weiterhin auf einem stabilen Niveau zu halten. Dies resultiert in erster Linie aus der Vielzahl gut gedämmter Gebäude, effizienter Heizsysteme, aus dem sparsamen Verbrauch

von Kalt- und Warmwasser und Heizung durch unsere Mieterinnen und Mieter sowie begünstigt durch langlaufende Lieferverträge. Auch staatliche Entlastungen bei Energiepreisen haben einen starken Einfluss auf konstant bleibende Nebenkosten.

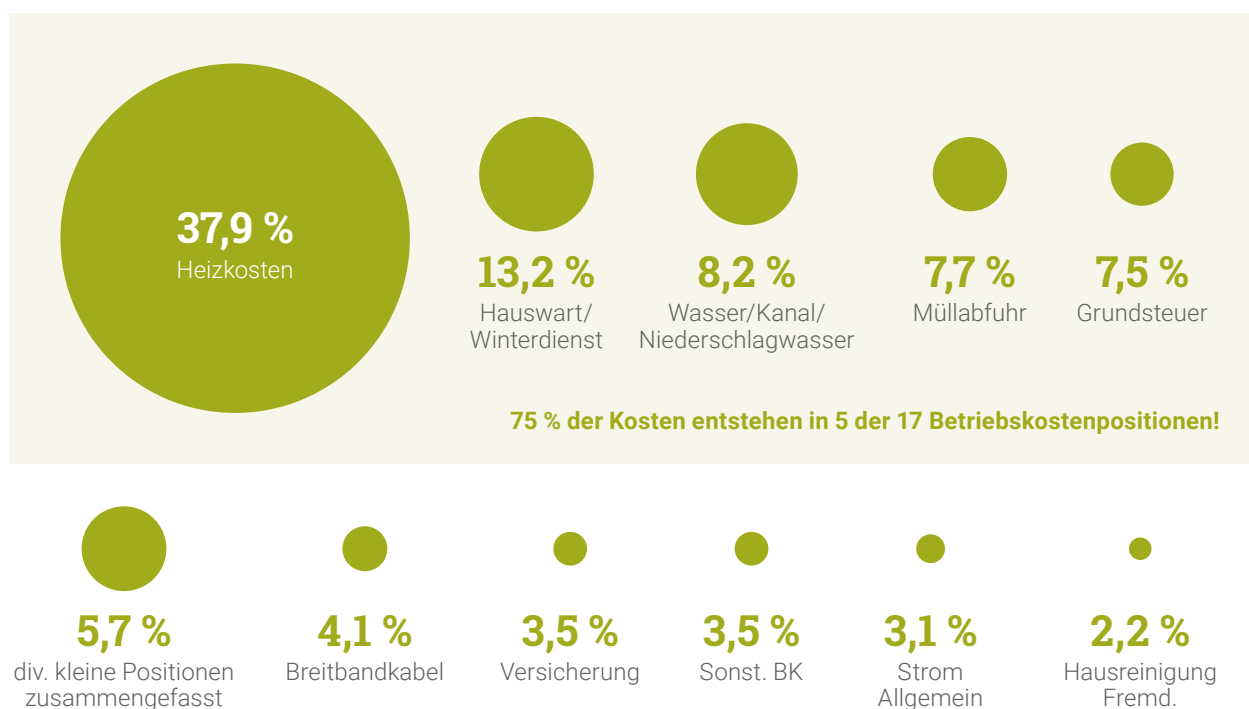
Sowohl die „kalten“ Betriebskosten als auch die Kosten für Heizung und Warmwasser haben sich in den letzten fünf Jahren jeweils um rund 6 % erhöht.

Betriebs- und Heizkosten 2009–2022



Um dem Verteuerungstrend entgegenzuwirken, werden unsere energiesparenden Investitionsentscheidungen umsichtig und rational mit „Augenmaß“ getroffen. Das heißt, die energetisch und ökologisch sinnvollen Investitionen werden auf ökonomisch vertretbare und ein-

kommensverträgliche Bezahlbarkeit der Bewohner hin ausbalanciert. Bei Aufgliederung der Nebenkosten in die enthaltenen Einzelpositionen wird ersichtlich, dass drei-viertel der Kosten in nur fünf der 17 Positionen entstehen.



3 Instandhaltung und Modernisierung

Strategische Modernisierung mit Augenmaß

Der größte Teil des Wohnungsbestandes in Deutschland und auch im Allgäu wurde zwischen 1950 und 1975 errichtet. Auch $\frac{3}{4}$ der 4.000 Sozialbau-Mietwohnungen wurden vor 30, 40 oder 50 Jahren gebaut. Und das Be-

sondere ist: Unsere Wohnungen und Häuser befinden sich durch unsere jahrzehntelange Erhaltungs- und Modernisierungs-Strategie („Augenmaß-Strategie“) haustechnisch und energetisch nahezu auf Neubau-Niveau.

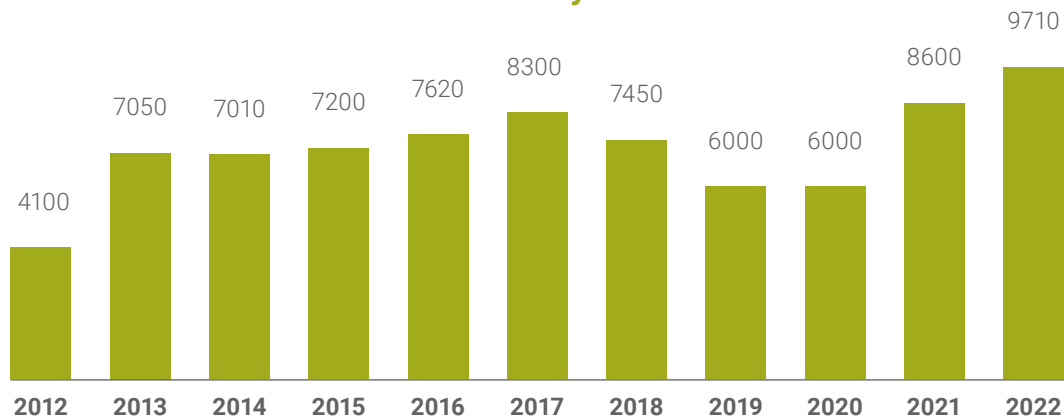


„Augenmaß-Strategie“ heißt, effektive energiesparende Investitionen für rationalen Grenznutzen bei bestmöglichem Ressourceneinsatz an Material und Finanzmittel. Ziel ist dabei immer, die Qualität des Wohnens zu verbessern. Einen entscheidenden Anteil daran nimmt die Erneuerung der Versorgungsstränge (Heizung, Wasser und Elektro) ein sowie die energetische Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS).

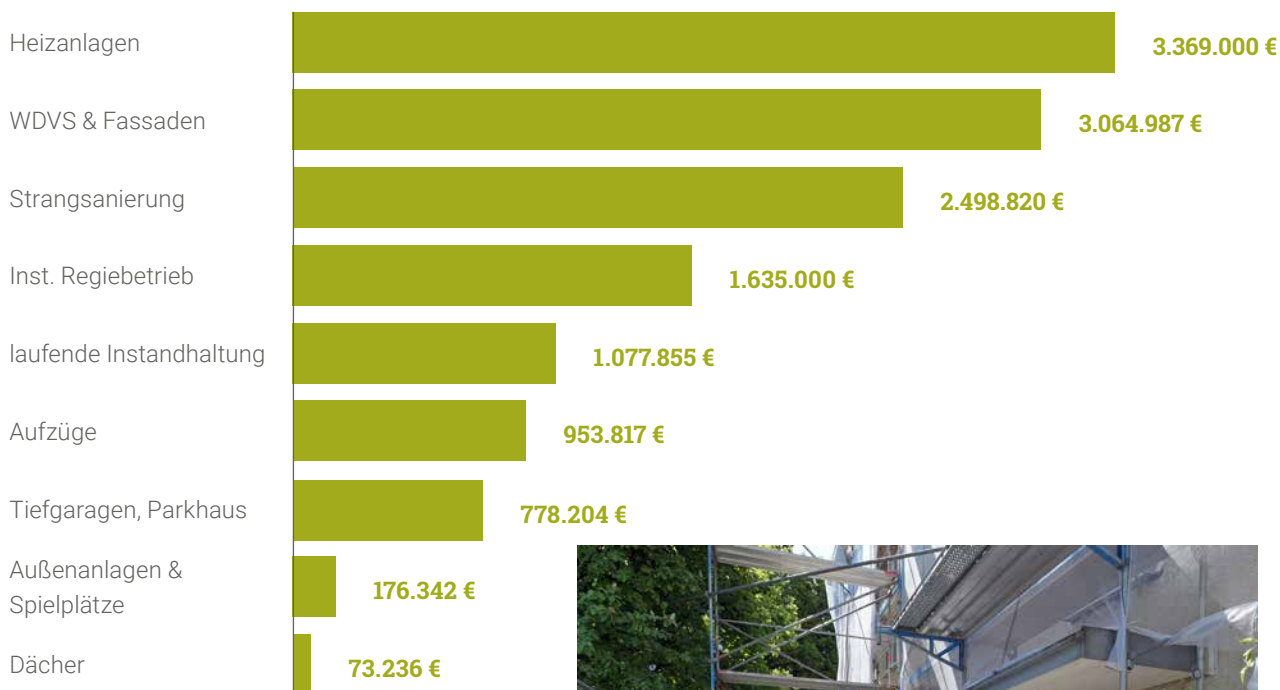
Die Strangsanierung ist ein tiefgreifender und ganzheitlicher Einschnitt in die Gebäudestruktur, bei der die Tragstruktur und technische Ausstattung vorher gründlich untersucht wird. Nur so lassen sich die Grundstrukturen nachhaltig verbessern, um die Qualität der Gebäude langfristig aufzuwerten.

Schwerpunkte im Jahr 2022 waren die Wohnquartiere „Johann-Schütz-Straße 4“ (31 Wohneinheiten), „Habichtsweg 2 und 6“ (62 Wohneinheiten), „Im Thingers 47 und 49“ (12 Wohneinheiten), „Hirschsteig 1, 3, 5 und 7“ und „Lesingstraße 22, 24, 26, 28“ (48 Wohneinheiten). In Kempten-Thingers heizen Sozialbau-Mieter seit Ende 2022 in 1.164 Wohnungen klimaneutral. Durch den Umstieg von Erdgas auf Fernwärme werden so jährlich rund 2.500 Tonnen CO₂ oder fossile Energie für 600 Einfamilienhäuser mit Gasheizung gespart.

Realisierte Wärmedämmverbundsysteme in m²



Aufteilung der Kosten Instandhaltung und Modernisierung 2022



Gesamt..... 13.627.261 €



3 Parkhausmanagement

Parken nach Corona

Die Corona-Pandemie hat die Mobilität 2020 und 2021 erheblich reduziert und für beträchtliche Einbußen im Parkbetrieb der Kurzparker in den fünf Sozialbau-Parkhäusern verursacht. Mit Wegfall der Kontaktbeschränkungen, Öffnung von Gastronomie, Einzelhandel und Kultur hat sich die Frequentierung der Parkhäuser im Jahr 2022 Stück für Stück erholt.

Veranstaltungen und Events wie die Allgäuer Festwoche und der Weihnachtsmarkt, größere Feste und Konzerte haben wieder für höheres Parkaufkommen gesorgt. Die Touristen sind in den Sommermonaten auch nach Corona wieder nach Kempten gereist und haben für Frequenz in unseren Parkhäusern gesorgt. Erfreulicherweise konnte auch an Dauerparker weiter stabil vermietet und in diesem Bereich konstante Parkeinnahmen erzielt werden.



Zahlen & Fakten

Grundfläche gesamt	72.396 m ²
Stellplätze gesamt	3.354
Arbeitsstunden Reinigung	ca. 901 Stunden

Parkhausreinigung

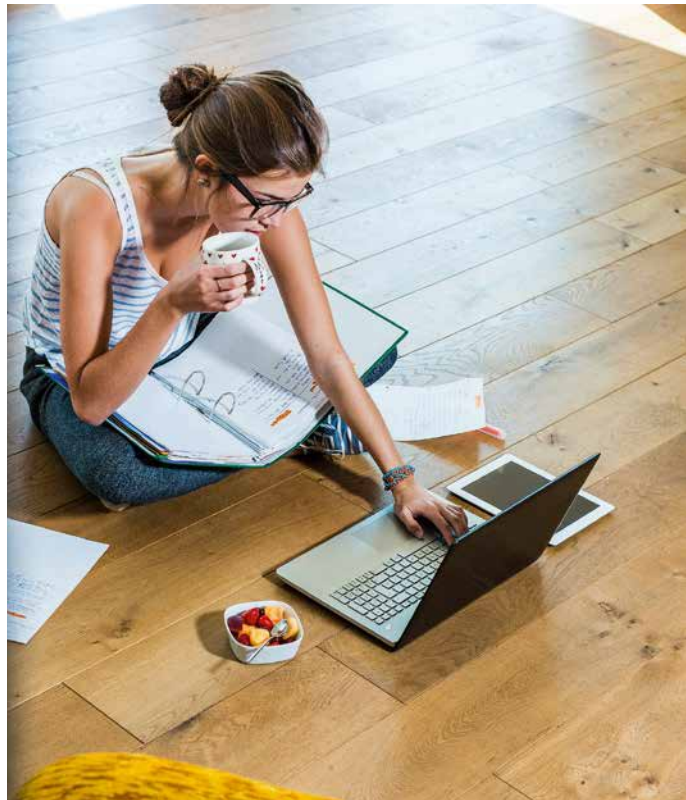
Um die öffentlichen Parkhäuser und Miet- und Eigentümer-Tiefgaragen ansehnlich und vor allem wartungsarm nutzbar zu erhalten, bedürfen die Flächen regelmäßiger Pflege. Schmelzwasser und darin gebundene Salze, Betriebsmittel und Abgase von Fahrzeugen und viele andere Schmutz- und Schadstoffen können Bodenbeschichtungen stark

in Mitleidenschaft ziehen und beschädigen. Um teure Betonsanierungen zu vermeiden, führen wir 2 Mal jährlich in allen Parkhäusern und Tiefgaragen eine Grundreinigung im Frühjahr und Herbst durch. Zusätzlich finden 4 Mal jährlich Unterhaltsreinigungen statt.

Studentenwohnen 3

Endlich wieder Leben auf dem Campus

Nach rein digitalem Vorlesungsbetrieb während der Corona-Jahre ist die Hochschule in Kempten endlich zum Regelbetrieb zurückgekehrt. Die Nachfrage an Studentenzimmern ist auf normalem Niveau angekommen. Auch die Auslandsstudienprogramme finden wieder wie gewohnt statt. Entsprechend herrscht wieder internationales Leben auf dem Campus und in unseren Wohnheimen. Aufgrund der steigenden digitalen Anforderungen haben wir 2022 die WLAN-Versorgung unserer Studentenwohnheime weiter verbessert und sorgen ab 2023 für stabilere Datenübertragungen und Geschwindigkeiten im Netz.



Die besondere Herausforderung im Jahr 2022 stellte die laufende Innensanierung des Wohnheims Zugspitzstraße 16/18 dar. Unserer Studentenverwaltung ist es gelungen, die Vermietungen so geschickt zu gestalten, dass diese trotz Regelstudienbetrieb umgesetzt werden konnte.

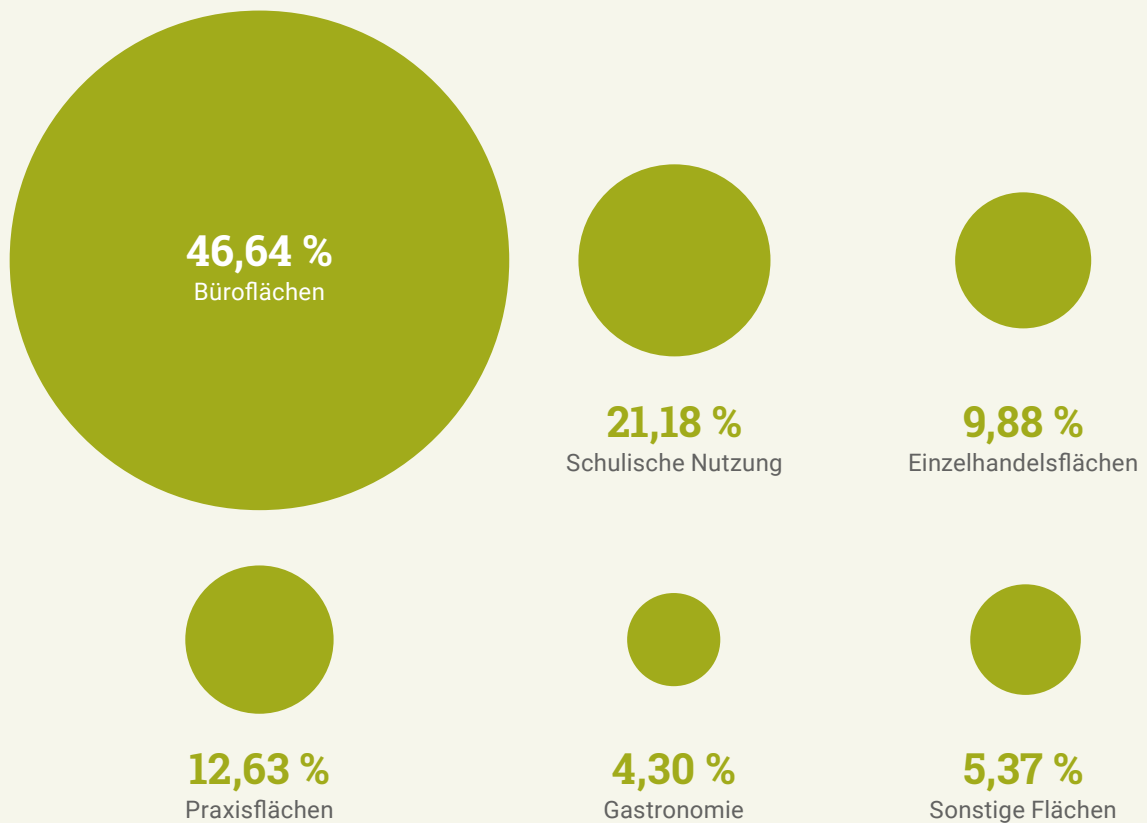
3 Gewerbliche Vermietung

Gewerbeimmobilien-Bewirtschaftung

Zum Jahresende 2022 wurde die beachtliche Zahl von rund 61.000 m² Büro- und Gewerbeflächen und zusätzlichen 17.600 m² Hallen- und Produktionsflächen betreut. Schwerpunkt der Arbeit im ersten Halbjahr war die coronabedingte Sonderbetreuung der Geschäftskunden. Dabei spielten der akute Personalmangel in allen Branchen sowie der massive Anstieg der Inflationsrate eine entscheidende Rolle. Die Leerstandsquote betrug aufgrund von Geschäftsschließungen in der Gastronomie und mittelfristigen Umstrukturierungsmaßnahmen im Schulungsbereich 0,54 %.



Unsere Gewerbe-Immobilien teilen sich in folgende Sektoren auf



Durch unser gutes Netzwerk und Umnutzungsideen konnten die Leerstände bereits im ersten Quartal des Folgejahres wieder neu besetzt werden. Dies lässt sich sowohl auf unsere zielgerichteten Investitionen in die Gebäudesubstanz unserer Gewerbeimmobilien als auch auf unsere aktive Vermarktungstätigkeit zurückführen, sodass wir trotz der volatilen Marktlage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt unseren Bestand als gut gerüstet für die Zukunft betrachten.



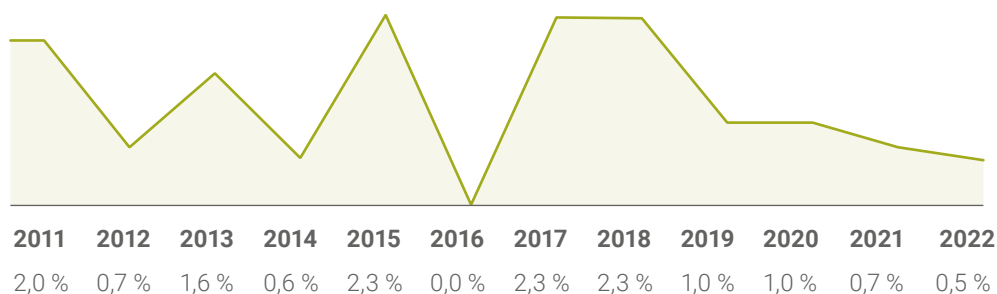
Die Entmietung des ehemaligen Industrieareals „Saurer Allma“ in der Leonhardstraße 19 zur Vorbereitung des strategischen Neubau-Projektes „Parkstadt Engelhalde“ stellte die Abteilung Gewerbevermietung vor allem im zweiten Halbjahr 2022 vor erhebliche Herausforderungen. Für einen Teil der gekündigten Mieter konnten andere Flächen in unserem Immobilienbestand zur Verfügung gestellt werden.

Weitere bedeutende Aktivitäten im Geschäftsjahr 2022 waren die Neuvermietung und der Umbau von zwei Büroetagen im Geschäftshaus in der Königstraße 4. Hier konnte ein neuer Mieter langfristig gewonnen und einem Bestandsmieter eine Erweiterung seines Geschäftsbetriebes ermöglicht werden. Im Altstadtbereich wurden neben der

Neuvermietung eines beliebten Eiscafé's auch der Standort für die Burgapotheke in der Kronenstraße durch umfangreiche Umbaumaßnahmen langfristig gesichert. Die während der Corona-Pandemie gewährten Stundungen wurden von unseren Gewerbemieter im ersten Halbjahr zurückgezahlt. Durch diese Stundungen konnte ein wesentlicher Beitrag zur Aufrechterhaltung einer belebten und aktiven Innenstadt geleistet werden.

In der Bestandsbewirtschaftung kümmern sich unsere Mitarbeiter/innen neben kleineren Reparaturen auch um umfassende Instandsetzungen, die bei Mieterwechseln oder Vertragsanpassungen notwendig werden. Die teilweise komplexe Gebäudetechnik und immer neue Auflagen stellen sich dabei immer noch herausfordernder dar.

Leerstandsquote Gewerbe



3 WEG-Verwaltung

Im vergangenen Jahr hat das Team der Wohnungseigentumsverwaltung über 100 Eigentümerversammlungen abgehalten. Dadurch konnte eine Vielzahl an unterschiedlichsten Beschlüssen gefasst und im Jahresverlauf im Sinne der Wohnungseigentümer umgesetzt werden. Um keinen Investitionsstau zuzulassen wurden unter erschwerten Corona-Schutzmaßnahmen-Bedingungen alle Eigentümerversammlungen in Präsenz abgehalten und erforderliche Beschlüsse gefasst.



Hohes Investitionsvolumen

Die Eigentümergemeinschaften haben im Jahr 2022 rund 3,1 Mio. Euro an Instandhaltungskosten in ihre Wohnanlagen investiert. Herausragend ist hier der „Margaretha- und Josefinenweg 1“ mit einer Investitionssumme von rund 700.000 Euro zu nennen. Bei diesem Gebäude aus dem Jahr 1970 wurde eine Balkonsanierung ausgeführt und ein ganzheitliches Wärmedämmverbundsystem angebracht.

In zwei weiteren Großprojekten, in der „Alfred-Weitnauer-Str. 81–107“ und in der „Brennergasse 8–12“, wurden die Tiefgaragen aus den 1990er Jahren ganzheitlich saniert.

Beherrscht durch die aktuellen Geschehnisse in der Welt, wurden bei den Versammlungen vielfach die Themen Energiesicherheit, Preissteigerungen, Fotovoltaikanlagen und Elektromobilität thematisiert. Auch hier werden in den nächsten Jahren neue Investitionen notwendig sein.

Verwaltungsübernahme Funkenwiese

Im Jahresverlauf konnten weitere Wohnungen des zweiten Bauabschnitts im „Wohnpark Funkenwiese“, „Leutkircher Straße 27 a–d“, neu in die Verwaltung aufgenommen werden. Diese Eigentümergemeinschaft besteht aus 61 Wohneinheiten und 44 Tiefgaragenstellplätzen.

Verwaltung nach WEG	2022	2021
Eigentümergemeinschaften	100	100
Eigentumswohnungen	2.406	2.357
Gewerblich genutztes Eigentum	52	57
Garagen/Tiefgaragenstellplätze	2.017	1.995

Mietverwaltung für Dritte	2022	2021
Wohnungen	165	170
Gewerbliche Objekte	13	14
Garagen und Stellplätze	590	583

Erbbaurecht-Ablöse Kaufbeuren

Ein Meilenstein konnte bei den zwei Eigentümergemeinschaften der Unteren Bleiche 13, 13 a und 14, 16 in Kaufbeuren erreicht werden. Die beiden Wohnanlagen wurden in den 1990er Jahre auf Grundstückserbpacht-Basis mit einer Laufzeit von 99 Jahren erbaut. In den Erbpachtverträgen wurde eine einmalige Rückkaufoption nach 30 Jahren Laufzeit vereinbart. Nach insgesamt drei Jahren aufwendiger und hochkomplexer Verhandlungen mit der Erbpachtgeberseite und den Eigentümern ist es gelungen, alle 47 beteiligten Eigentümer zur Unterzeichnung der Notarverträge zum gemeinschaftlichen Erwerb der Grundstücke zu bewegen und die vollständige Grundstücks-Kaufpreissumme zu bezahlen. Nur durch die erreichte Allstimmigkeit aller 47 Eigentümer konnte die Erbbaurecht-Ablöse letztlich gelingen, was durchaus als Sensation und damit erfreulicher Lohn für intensive Bearbeitung bezeichnet werden kann.

Die Eigentümer der zwei Eigentümergemeinschaften erhalten so nun vollwertiges Wohnungs- und Teileigentum und können die hieraus in der Zukunft zu erwartenden Wertsteigerungen generieren.

3 Regiebetrieb

Mehr Arbeitsstunden

In 4.350 Aufträgen wurden 32.122 Stunden geleistet. Aufwendige Instandsetzungen in den Mieterwechsel-Wohnungen binden weiterhin einen großen Teil der Ressourcen.

Digitalisierte Auftragsbearbeitung

Der im Jahr 2021 begonnene digitale Auftragsprozess wurde im Jahr 2022 etabliert. Im laufenden Einsatz entstandene Verbesserungen wurden von den Programmierern Zug um Zug umgesetzt, sodass wir inzwischen über ein maßgeschneidertes Tool verfügen.

Fuhrparkmanagement

Durch die allgegenwärtigen Lieferschwierigkeiten konnte das Ersatzbeschaffungsprogramm nicht planmäßig umgesetzt werden. Einzelne Zu- und Abgänge erfolgen erst im Jahr 2023.

Unterstützung 24/7-Bereitschaft

Die 24-Stunden/7-Tage-Bereitschaft der Hausmeisterei wurde durch Übernahme von 11 der 52 Bereitschaftswochen unterstützt. Dies ist besonders in der Winterdienstzeit für die Hausmeisterei erfreulich entlastend.

Rauchwarnmelder

Das zweiköpfige Wartungsteam hat im Wartungsjahr 12.709 Rauchwarnmelder betreut, ebenso unterjährige Störungen behoben. Neuzugänge wie die Mietwohnungen im „Atrium A2“ werden in diesen Ablauf integriert.



Mitarbeiter je Gewerk

Schlosserei & KFZ-Werkstatt	2
Installateur	3
Elektriker	3
Maurer & Fliesenleger	3
Schreiner	3
Maler.....	3
Kolonne	3
Ø - Handwerker.....	20

Aufträge und Jahresstunden

Aufträge 2022



Jahresstunden je Gewerk

5.198 Elektriker

5.186 Maurer & Fliesenleger

5.124 Installateur

4.986 Maler

4.318 Gartenbau

3.911 Schreiner

3.399 Schlosserei & KFZ-Werkstatt

Fuhrparkmanagement

Kleintraktoren	21
Anhänger	19
Kastenwagen	14
PKWs (davon 2x elektrisch/1x hybrid)	9
Transporter	8
Großgeräte/Baumaschinen	5
Kehr-Mäh-Räumfahrzeuge	2
zugelassene Fahrzeuge	78
Mähmaschinen	6
Reinigungsmaschinen (elektrisch)	2
Wildkrautbeseitigungsmaschine (elektrisch)	1
FZG mit Betriebserlaubnis	9



3 Hausmeisterei

Durch qualifiziertes Fachpersonal, unterstützt von einer modernen Geräteausrüstung, war der Hausmeisterservice der Sozialbau auch 2022 in der Lage, professionell und kundenorientiert allen Anforderungen der Wohnanlagenbetreuung serviceorientiert gerecht zu werden. Aufgrund stetiger Theorie- und Praxisschulungen erfüllen wir hohe Qualitätsansprüche in den facettenreichen Aufgabengebieten der Hausbewirtschaftung.

Die Hauptaufgaben der Hausmeisterei umfassen hauptsächlich:

- Pflege von ca. 375.000 m² Grünfläche
- Ausführung des Winterdienstes für ca. 325.000 m² Wege-Flächen
- Kontrolle und Bedienung technischer Einrichtungen
- Kontrolle der Verkehrssicherungspflicht
- Unterstützung des Mieterservice und der Wohnungseigentumsverwaltung bei der Kundenbetreuung
- Wahrnehmung von Aufgaben im Rahmen der Haus- und Wohnordnung
- Stellung des 24/360 Bereitschaftsdienstes



Ganz besonderes Lob verdient das engagierte Team der Hausmeisterei für die Sicherstellung des 24-Stunden-Service-Notrufes an 365 Tagen des Jahres und des Winterdienstes. Insgesamt betreut die Hausmeisterei der Sozialbau rund 500 Wohnanlagen, Gewerbe- und Sonderobjekte mit 7.620 Einheiten auf einer Gesamt-Grundstücksfläche von ca. 800.000 m².



Tätigkeiten in %

Gartenarbeiten.....	30,4 %
Begehung außen.....	19,6 %
Begehung innen	19,2 %
Winterdienst	9,8 %
Verwaltungstätigkeit	9,5 %
Parkhaus	6,4 %
Gerätewartung	2,4 %
Mülltonnen	1,2 %
Studenten	0,9 %
Instandhaltung	0,6 %

IT im Wandel

Die IT ist heute zentraler Bestandteil jedes Unternehmens und bildet die Basis für nahezu alle Geschäftsprozesse, unabhängig von der Größe oder Branche. Umso wichtiger ist die IT-Sicherheit. Denn ein erfolgreicher Cyberangriff kann enorme Auswirkungen auf die Unternehmensleistung und -reputation haben.

Das IT-Team bei Sozialbau besteht aus fünf Mitarbeitern, wovon sich zwei in der Ausbildung befinden. Neben den komplexen allgemeinen IT-Aufgaben rückt das Thema IT-Sicherheit für die IT-Mitarbeiter immer stärker in den Fokus.



Um die IT-Sicherheit bei Sozialbau zu gewährleisten, haben wir folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Umfassende IT-Sicherheitsrichtlinien decken alle Aspekte der IT-Sicherheit ab, einschließlich der Passworthinlinien, des Zugangs zu sensiblen Informationen und der Nutzung von Cloud-Diensten.
- Die Installation der neuesten Sicherheitsupdates und -patches für alle verwendeten Anwendungen und Betriebssysteme tragen dazu bei, Schwachstellen in der Software zu schließen und potenzielle Einfallstore für Cyberangriffe zu verhindern.
- Die Verwendung von starken Passwörtern und Authentifizierungsmethoden helfen, den Zugriff auf sensible Daten und Systeme zu beschränken und den Schutz vor Phishing-Angriffen zu erhöhen.
- Regelmäßige Überprüfungen dienen, die IT-Sicherheitslage des Unternehmens zu bewerten und potenzielle Schwachstellen zu identifizieren.
- Das Implementieren von Firewall und Antivirus-Software schützt unsere IT-Systeme vor potenziellen Bedrohungen.
- Die regelmäßige Sicherung unserer Daten schützt vor möglichem Datenverlust oder einem Ransomware-Angriff. So können wir auf eine sichere Kopie unserer Daten zugreifen.

3 ZEUS GmbH

Die ZEUS GmbH – Die Innovationstochter der Sozialbau

Die ZEUS – Zentrale Energie- und Service GmbH – ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Sozialbau und bündelt innovative und zukunftsfähige Geschäftszweige.

Green Company

Die ZEUS GmbH betreibt als Contractor 19 Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung von Wohn- und Gewerbeeinheiten der Sozialbau. Im Fokus steht der weitere Ausbau der Energieversorgungsanlagen und Wärmenetze für Sozialbau-Neubauprojekte sowie der Abschluss von Wärmelieferverträgen für den Wohnungsbestand.

Als Energiedienstleister agiert die ZEUS zudem im Bereich Fotovoltaik und Mieterstrom mit insgesamt 20 eigenen und verpachteten Fotovoltaikanlagen.



- 19 Wärmeerzeugungsanlagen für rund 4.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Wärmeerzeugung von rund 15,0 Megawatt p.a.
- Weiterer Ausbau regionaler, nachhaltiger Fernwärme
- Mietstromprojekte „Auf dem Bühl“, „Calgeerpark“ und „Wohnen am Weiher“
- Rund 750 kWp Fotovoltaikanlagen-Leistung sind auf den Dächern der Mietwohnanlagen und Parkhäuser installiert
- Ca. 4.800 m² Modulfläche
- Erzeugung einer jährlichen Stromleistung von ca. 750.000 kWh für rund 350 Haushalte

Innovative Company

Seit dem Jahr 2002 hat die ZEUS GmbH die Signallieferung für den Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen übernommen. Überdies werden alle 351 Studentenappartements der Sozialbau über eigene Router und Hotspots mit schnellem Internet versorgt und 12.500 Rauchwarnmelder jährlich gewartet.

Conference-Management

Die Bewirtschaftung des Tagungszentrums „S4“ an der Kemptener Stadtmauer 4 bildet einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt der ZEUS GmbH.

Facility-Management

Umfangreiche Gebäudereinigungsdienstleistungen runden das Leistungsportfolio der ZEUS GmbH ab. Ebenso übernimmt die ZEUS GmbH das Wertstoffmanagement für die Sozialbau.

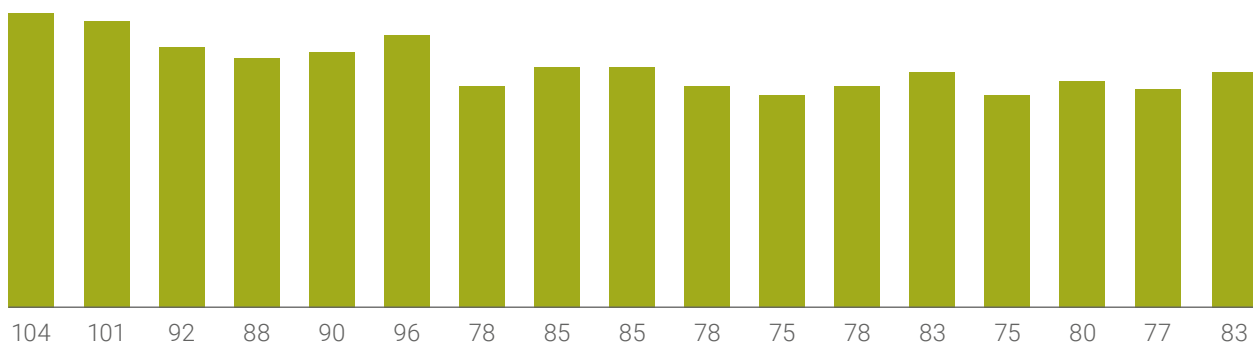
Nahwärmenetz für Thingers

Für 1.164 Wohnungen mit rund 90.000 m² Wohnfläche im Quartier „Thingers“ erfolgte über die ZEUS der Umschluss von Gasversorgung an das regenerative Fernwärmenetz des ZAK (Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten).

Mit der Fertigstellung des neuen Nahwärmenetzes für Thingers werden nun jährlich 2.500 Tonnen CO₂ eingespart. Dies entspricht in etwa einem Jahres-CO₂-Verbrauch von 625 fossil beheizten Einfamilienhäusern. Dafür hat Sozialbau 1,6 Mio. Euro in ihr Nahwärmenetz investiert. Für den Umschluss auf die Fernwärmeversorgung wendet die ZAK (Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten) Energie GmbH zeitgleich rund 5,5 Mio. Euro auf.

In der Vergangenheit funktionierte die Nahwärmeversorgung in Thingers durch fünf erdgasbetriebene Heizwerke. Heute wird das gesamte Wohngebiet Thingers durch vier modernisierte Heizwerke mit Fernwärme versorgt. Drei der vier Heizwerke sind seit Ende 2022 im laufenden Betrieb. Der Bauabschluss des Heizwerks „Habichtweg 6“ erfolgte im Frühjahr 2023.

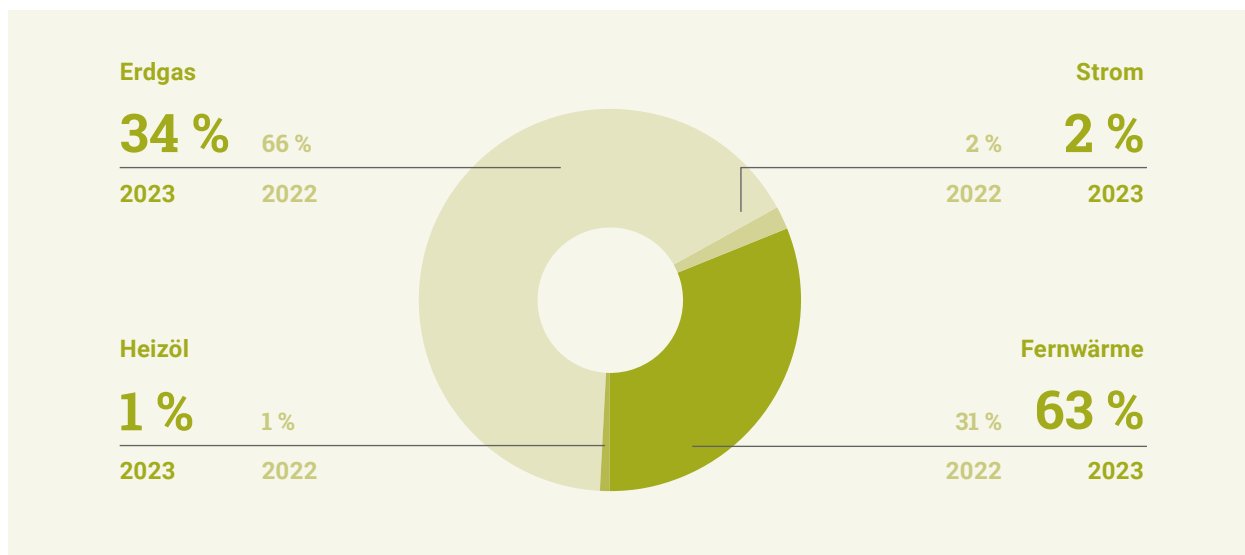
2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021



Energieverbrauch Heizung kWh/m² für rund 4.300 Sozialbau-Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten

3 Nachhaltigkeitsbericht

Energieverbräuche 2022 nach Energieträger



Die Sozialbau Kempten GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Kempten. Zentrale Geschäftsfelder sind der Bau, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum für breite Schichten der Kemptener und Allgäuer Bevölkerung. Heimat neu leben – das bedeutet für uns bauen, vermieten und verwalten mit sozialer Verantwortung. Gleich, ob es sich um städtebauliche Entwicklung, oder um Wohnungsbau handelt. Es ist unser

Ziel, Mietern und Kunden ein reizvolles, modernes Umfeld zum Wohnen, Leben und Arbeiten zu bieten. Wir stellen uns der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum und den Schutz unserer Umwelt mit einer effizienten und nachhaltigen Bewirtschaftung und Bauweise zu vereinen. Und wir stellen uns immer wieder aufs Neue der Herausforderung, das attraktive Gesicht unserer Stadt Kempten mit guter Baukultur noch ansprechender zu gestalten.

Ziele

Um die Beachtung aller Bereiche der Nachhaltigkeit zu gewährleisten, erfolgt die Einteilung der strategischen Handlungsfelder nach den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Diese beziehen sich auf die Berücksichtigung von ökologischen, sozialen und ökonomischen Faktoren (ESG: Environmental, Social, Governance) im Zusammenhang mit der Entwicklung, dem Betrieb und dem Einsatz von Immobilien und bezeichnen ein umfassendes Regelwerk zur Bewertung der nachhaltigen und ethischen Praxis von Unternehmen.

Soziales (Social)

Das Kriterium bewertet, wie ein Unternehmen gegenüber seinen Mitarbeitern, Zulieferern, Kunden und der Öffentlichkeit bezüglich folgender Aspekte agiert:

- Vielfalt, Gleichbehandlung und Inklusion
- Arbeitsbedingungen
- Datenschutz
- Privatsphäre
- Kundenzufriedenheit
- Gesellschaftliches Engagement

Ökologie (Environmental)

Das Kriterium bezieht sich auf die Umweltauswirkungen von Unternehmen und deren Beitrag zum Umweltschutz und umfasst unter anderem folgende Bereiche:

- Abfall- und Umweltmanagement
- Ressourcenmanagement
- Treibhausgasemissionen (THG)
- Energieeffizienz
- Kreislaufwirtschaft

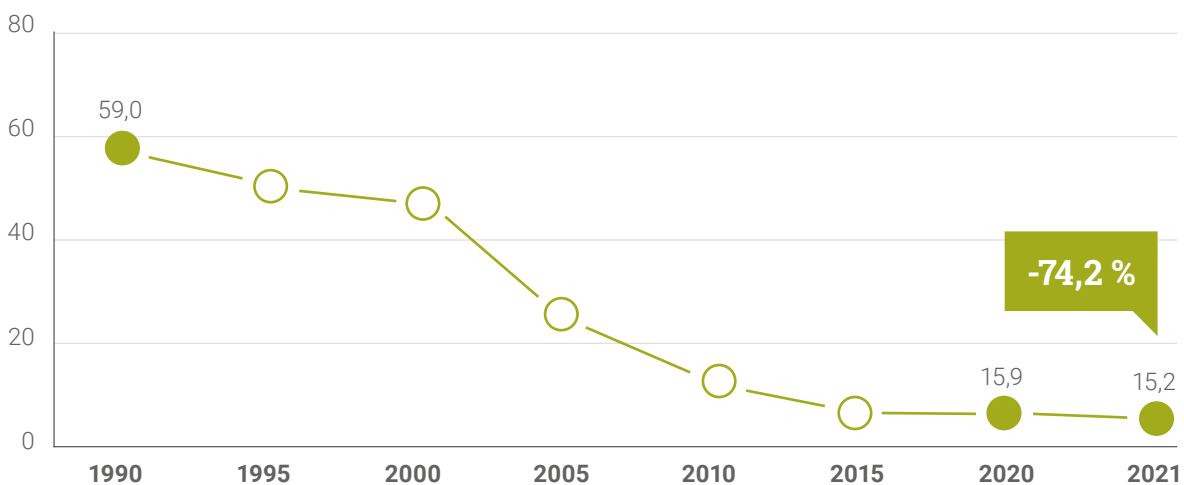
Ökonomie (Governance)

Das Kriterium der Ökonomie rückt die Aspekte der wirtschaftlich nachhaltigen Unternehmensführung in den Fokus:

- Entwicklung innovativer, nachhaltiger Geschäftsmodelle
- Steuerstrategie
- Risiko- und Reputationsmanagement
- Aufsichtsstrukturen
- Compliance

Die Berücksichtigung aller drei Faktoren hat für uns allein deshalb hohe Relevanz, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Gebäuden auf mindestens 80 bis 100 Jahre angelegt sind. Ein langfristiges und auf Stabilität ausgelegtes Denken und Handeln sowie die Bewahrung vorhandener Ressourcen sind dafür Grundvoraussetzung. Mit unserer „Augenmaß-Strategie“ prüfen wir Neubau- sowie Modernisierungsinvestitionen immer unter dem Aspekt einer optimalen Kosten-Nutzen-Relation und dem Verbrauch von vorhandenen und neu zu verbauenden Ressourcen. Dies erfordert eine Prüfung von Investitionen sowohl auf deren Beitrag zur Energieeinsparung als auch die Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit der Mieten.

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



3 Nachhaltigkeitsbericht



Altersstruktur

Soziales (Social)

Lebenslanges Wohnen und Versorgungssicherheit

Die soziale Nachhaltigkeit eines Vermieters ist messbar. Die Bezahlbarkeit der Miete sowie eine ausgewogene Bewohnerstruktur sind hierfür wesentliche Faktoren. Mithilfe des Kooperationsvertrags und dem Kemptener Modell sorgt Sozialbau für bezahlbare Mieten für alle Bevölkerungsschichten vom einfacheren Wohnraum über modernisierte Bestände bis hin zu energetisch hochwertig erstelltem Neubau.

Dies spiegelt sich an der Mietdauer wider. Im Durchschnitt wohnen unsere Mieter aktuell 15 Jahre in ihrer Mietwohnung und haben ein Durchschnittsalter von rund 52 Jahren. Eingezogen sind sie in jungen Jahren und auch heute ist die Altersstruktur unserer Wohnungsbewerber jung. Über die Hälfte der Bewerber sind zwischen 18 und 34 Jahren alt. In der Mieterschaft sind viele mit über 50 oder 60 Jahren Mietdauer immer noch die Erstmieter unserer Wohnungen. Dies zu ermöglichen, ist unser Ziel. Deshalb prüfen wir bei jeder umfassenden Modernisierungsmaßnahme, ob Barrieren im Bestand beseitigt werden können.

Wohnraumanpassung

Unsere Mieter können den Service der Wohnraumanpassungsberatung kostenlos in Anspruch nehmen. Möglich ist dabei, Badezimmer auf Duschen umzurüsten, Türschwellen zu überbrücken, Haltegriffe anzubringen und vieles mehr. All diese Maßnahmen versetzen unsere Mieter in die Lage, so lang wie möglich in ihrer Mietwohnung verbleiben zu können. Ein Tausch in eine kleinere, geeignetere Wohnung wird ebenfalls unterstützt. Umgekehrt ermöglichen wir Mietern, die als Single eingezogen sind, heiraten und Familie gründen, den Tausch in größere Wohnungen und somit den Verbleib bei Sozialbau als Vermieter. Auch unsere großzügigen Grünflächen und Spielplätze sorgen dafür, dass sich die Bewohnerschaft im Quartier wohlfühlt.



Die Sorge um Energieknappheit und steigenden Betriebs- und Heizkosten war 2022 beherrschendes Thema in den Medien. Nachhaltigkeit bedeutet auch bezahlbare Versorgungssicherheit. Dank weitsichtiger Unternehmensstrategien, wie der Umrüstung auf Fernwärme und gut verhandelten Rahmenverträgen, herrschte hohes Vertrauen der Mieterschaft in Sozialbau als Vermieter.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Kempten ist hoch und wird durch den Ukrainekrieg verstärkt. Hat die erste Flüchtlingswelle 2015 ff. vor allem Bedarf an kleinen Wohnungen für alleinstehende junge Männer erfordert, so sind es diesmal vor allem Mütter mit ihren Kindern, die Wohnraum benötigen. Das Nachholen von Familienmitgliedern sorgt zusätzlich dafür, dass die Nachfrage an großen Familienwohnungen steigt, diese jedoch kaum mehr gekündigt werden. Zugleich suchen in Zeiten des Fachkräftemangels immer mehr Arbeitgeber Wohnraum für ihre Angestellten. Umso wichtiger ist es, dass unser Belegungs- und Integrationskonzept konsequent eingehalten und angewandt wird. Dies sorgt für ausgeglichene Bewohnerstrukturen und eine soziale Durchmischung in den Quartieren. Auch das Ermöglichen von Zuzügen und Untervermietungen hat einen Teil dazu beitragen können, die Wohnungsnot der Geflüchteten abzumildern.

3 Nachhaltigkeitsbericht

Ökologie (Environmental)

Hervorragende CO₂-Bilanz

Im Rahmen eines strategischen CO₂-Monitorings haben wir für unseren Gebäudebestand systematisch den Ausstoß von CO₂ bilanziert. Über unseren gesamten Wohn- und Gewerbebestand hinweg, stoßen unsere Gebäude danach lediglich 15,2 kg CO₂-Äquivalente pro m² Wohnfläche aus. Der Durchschnittsverbrauch der deutschen Immobilienwirtschaft liegt bei ca. 27 kg/m². Mit diesem Wert liegt die Sozialbau in der wohnungswirtschaftlichen Spitzengruppe derer, die bereits heute einen deutlich unterdurchschnittlichen CO₂-Ausstoß ihres Gebäudebestands erreicht haben.

Gezielte Modernisierungen und Instandhaltungen

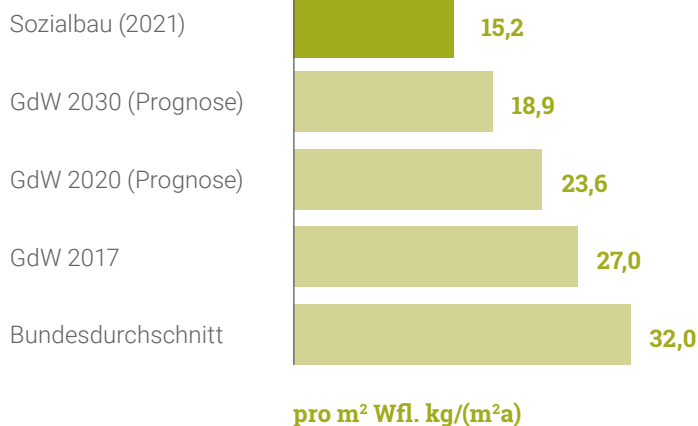
Weiterhin steht insbesondere der Ausbau nachhaltiger Energieversorgungsanlagen und Wärmenetze im Mittelpunkt unserer Anstrengungen mit einem Fokus auf regional und nachhaltig erzeugte Fernwärme. Durch gezielte Modernisierungen, wie z. B. Fassadendämmungen und Erneuerungen von Heizungsanlagen, verbessern wir die Energieeffizienz unserer Gebäude bereits seit Jahrzehnten. Seit dem Jahr 1990 konnte durch nachhaltige Modernisierungen und qualitätsoptimierte Neubauten der CO₂-Ausstoß unseres Gebäudebestands bereits um rund 74 % reduziert werden. Damit übertrifft Sozialbau bereits im Jahr 2022 das Zwischenziel der Bundesregierung, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65 % gegenüber 1990 zu reduzieren.

CO₂-Emissionen des Wohnungsbestands 2021

Gesamtemissionen	4.084 t
Direkte Emissionen	3.932 t
Heizöl	66 t
Erdgas	3.862 t
erneuerbare Energien	0 t
Kohle	0 t
diverse Energieträger	4 t
Kraftstoffe	0 t
Kältemittel	0 t
Indirekte Emissionen	151 t
Strom	150 t
Fernwärme	0 t
Nahwärme	0 t
diverse Energieträger	1 t



CO₂-Emissionen



Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Daueraufgabe

Unsere Modernisierungsstrategie mit klarem Fokus auf Energieeffizienz und durch die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen zur Erhöhung des Anteils regenerativer Energien, führen wir konsequent fort. So reduzieren wir den „Flottenverbrauch“ unseres Gebäudebestands zusätzlich durch gezielte Quartiersentwicklungen und Neubaumaßnahmen, wie z. B. für die neue Parkstadt Engelhalde auf dem ehemaligen „Saurer-Allma“-Areal. Hierbei tragen wir dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft Rechnung, indem der beim Abbruch der Bestandsgebäude anfallende Beton direkt auf dem Gelände recycelt und anschließend beim Neubau des Quartiers verwendet wird.

Sozialbau ist klimaneutral

Die Sozialbau ist als Unternehmen im Jahr 2021 dem Bündnis „Klimaneutrales Allgäu 2030“ beigetreten. Als teilnehmendes Unternehmen verpflichten wir uns, freiwillig bis spätestens zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden. Der Schwerpunkt liegt zunächst auf der Reduktion der eigenen CO₂-Emissionen durch mehr Energieeffizienz und den stärkeren Einsatz von erneuerbaren Energien vor Ort. Unvermeidbare Restemissionen gleichen wir aus. Seit dem Berichtsjahr 2022 sind wir als Unternehmen dadurch klimaneutral.

Zahlen & Fakten

- Kein Haus wird mehr mit Heizöl als Primärenergie versorgt
- Versorgungsgrad von 90 % regenerativer Energie wird bis 2030 angestrebt
- CO₂-Ausstoß des Bestandsportfolios lediglich 15,2 kg CO₂/m² Wohnfläche
- Reduktion des CO₂-Ausstoßes der eigenen Mietwohnungen seit dem Jahr 1990 um rund 74 %
- Klimaschutzziel des Jahres 2030 damit bereits heute erreicht



3 Nachhaltigkeitsbericht

Ökonomie (Governance)

Die ökonomische Nachhaltigkeit sieht als notwendiges Grunderfordernis, die Art des wirtschaftlichen Handelns eines Wohnungsunternehmens so auszurichten, dass fortdauernde Investitionen in die nachhaltige und wertsteigernde Instandhaltung und Modernisierung der Gebäudebestände sowie in den Neubau ermöglicht werden.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Sozialbau Kempten und ZEUS

Wesentlich für die Erreichung der ökonomischen Ziele ist die wirtschaftliche Stabilität und Zukunftsfähigkeit der Sozialbau Kempten und der ZEUS GmbH.





Leitlinien Ökonomie Sozialbau Kempten und ZEUS GmbH

Bewirtschaftung von Gebäuden für attraktive Wohnquartiere und ihre Vermietbarkeit	Langfristige Investitions- und Finanzierungsfähigkeit für Instandhaltung und Neubauten	Zielerreichung von Ertragsstabilität durch Wirtschaftsplanung
Betriebswirtschaftlich- und klimaoptimierte Modernisierung des Gebäudeportfolios	Nutzung CO ₂ -armer Primärenergie mit ZAK-Fernwärme	Unterstützung von E-Mobilität und Ausbau von PV-Anlagen in der Stadt Kempten
Nutzung von Nachverdichtungspotentialen für Neubauten	Nutzung bestehender Grundstückerschließungen für Neubauten	Ressourcenschonendes Bauen z. B. mit Holz und R-Beton
Erzielung finanzwirtschaftlicher bedeutsamer EK-Quote	Ausgewogene Einbindung in die kommunale Beteiligungsstruktur der Stadt Kempten	Entwicklung attraktiver Quartiere für Wohnen und Arbeiten in der Stadt Kempten
Erreichung bedeutungsvoller EK-Rentabilität	Gelebte Compliancekultur und Korruptionsprävention	Attraktive Arbeitsplätze mit hoher Wertschätzung und Mitarbeiteridentifikation





4

Finanzbericht

4 Jahresabschluss

Aktivseite

in €

31.12.2022

31.12.2021

A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		74.850,00	133.382,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		114.155.507,20	110.128.276,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		71.224.255,21	71.739.513,22
3. Grundstücke ohne Bauten		166.442,80	186.462,80
4. Bauten auf fremden Grundstücken		0,51	0,51
5. technische Anlagen und Maschinen		3.310,51	11.054,51
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.148.050,99	1.386.225,99
7. Anlagen im Bau		7.866.182,51	7.630.621,27
8. Bauvorbereitungskosten		2.725.337,89	1.016.844,34
		197.289.087,62	192.098.999,62
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	229.600,00		229.600,00
2. Sonstige Ausleihungen	16.551,43		22.320,72
		246.151,43	251.920,72
Anlagevermögen insgesamt		197.610.089,05	192.484.302,34
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		148.778,99	741.875,10
2. Bauvorbereitungskosten		0,00	501.987,42
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten		3.815.140,46	8.438.950,86
4. unfertige Leistungen		9.554.385,11	9.388.134,97
5. andere Vorräte		166.875,95	116.108,20
		13.685.180,51	19.187.056,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		53.450,82	53.062,61
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen		3.622.578,45	2.014.062,73
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		0,00	43.809,20
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		264.410,31	278.768,71
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		0,00	425.903,94
6. sonstige Vermögensgegenstände		2.200.079,44	1.093.200,20
		6.140.519,02	3.908.807,39
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.444.203,88	8.315.053,834
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	14.742,97		17.077,43
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	73.832,17		33.174,31
		88.575,14	50.251,74
Bilanzsumme		224.968.567,60	223.945.471,85

Passivseite

in €

31.12.2022

31.12.2021

A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.300.000,00	4.300.000,00
II. Kapitalrücklage		1.468.010,12	1.468.010,12
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	4.300.000,00		4.300.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	54.380.161,39		54.375.775,54
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 4.385,85; Vorjahr: € 4.399.877,03)			
3. andere Gewinnrücklagen	20.152.621,37		20.159.283,98
		78.832.782,76	78.835.059,52
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	8.630.738,30		7.019.503,99
2. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	6.662,61		4.881,86
		8.637.400,91	7.024.385,85
Eigenkapital insgesamt		93.238.193,79	91.627.455,49
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	887.015,00		851.417,00
2. Steuerrückstellungen	681.627,00		460.107,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	9.828.513,47		10.347.651,38
4. sonstige Rückstellungen	9.820.929,55		7.158.873,68
		21.218.085,02	18.818.049,06
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.719.696,97		84.632.379,53
2. erhaltene Anzahlungen	11.817.942,57		15.783.087,30
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.147.842,43		4.013.237,49
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16.005,50		2.498,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.369.952,09		1.630.753,15
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	2.070.088,48		1.931.304,46
7. sonstige Verbindlichkeiten	247.260,35		185.515,21
(davon aus Steuern: € 180.716,29; Vorjahr: € 168.368,47)		105.388.788,39	108.178.775,57
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.252,95; Vorjahr € 566,09)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.123.500,40	5.321.191,73
Bilanzsumme		224.968.567,60	223.945.471,85

4 Gewinn- und Verlustrechnung

in €		31.12.2022	31.12.2021
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.482.411,00		37.926.107,40
b) aus Verkauf von Grundstücken	17.564.791,69		14.288.218,34
c) aus Betreuungstätigkeit	1.016.125,27		766.005,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.000.247,90		1.794.856,42
		60.063.575,86	54.775.187,63
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-4.242.007,68	1.018.219,21
3. andere aktivierte Eigenleistungen		764.803,96	653.967,68
4. sonstige betriebliche Erträge		2.647.437,41	1.789.885,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-20.081.260,89		-19.914.060,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.403.862,12		-12.312.505,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-847.408,58		-659.279,01
		-30.332.531,59	-32.885.845,27
Rohergebnis		28.901.277,96	25.351.415,21
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.074.470,92		-6.505.639,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersvorsorge: € 337.559,31; Vorjahr: € 306.554,17)	-1.606.264,85		-1.529.727,92
		-8.680.735,77	-8.035.367,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.408.543,99	-7.089.478,65
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.149.750,58	-1.912.399,04
9. Erträge aus Ergebnisabführung (davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00; Vorjahr: € 480.037,01)		0,00	480.037,01
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Abzinsung Rückstellungen: € 79.678,92; Vorjahr: € 51.278,84)		91.642,52	62.059,86
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 27.300,00; Vorjahr: € 27.197,50) (davon Aufzinsung Rückstellungen: € 28.073,75; Vorjahr: € 55.044,23)		-1.134.018,02	-1.246.201,57
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.013.309,35	-631.670,42
Ergebnis nach Steuern		8.606.562,77	6.978.394,72
13. sonstige Steuern		24.175,53	41.109,27
14. Jahresüberschuss		8.630.738,30	7.019.503,99
15. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen		6.662,61	4.881,86
Bilanzgewinn		8.637.400,91	7.024.385,85

Prognosebericht

Die Sozialbau Kempten legt den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit für die nächsten Jahre weiterhin auf die Bestands- und Substanzpflge der Wohnungsgebäudebestände der 1960er- bis 1980er-Baujahre. Die für die Mieter und die Handwerker intensiven Strangsanierungen mit Neugestaltung der Bäder werden jährlich über das Modernisierungsprogramm fortgeführt. So ist auf Grundlage der mehrjährigen, strategischen Investitionsplanung zur Substanzverbesserung und -erhaltung die betriebswirtschaftlich tragbare Energieeinsparung zur langfristigen angestrebten Klimaneutralität geplant. Die Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen werden auch die nächsten Jahre auf einem höchstmöglichen Niveau fortgeführt. Dies dient der Mieteinnahmensicherung, der kontinuierlichen Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes für die Bewohner und der vorausschauenden, klimaschonenden, energiesparenden Gebäudebewirtschaftung. Die latente Gefahr von Leerstand wird dadurch minimiert.

Digitale Assistenzsysteme wie das Smart Metering werden für das Wohnen als sinnvolle Ergänzung für unsere Bewohner und für unsere Datenhaltung in der Gebäudebewirtschaftung entwickelt.

Die Sozialbau wird mit der Wohnbauoffensive 2016 bis 2023, 259 neue Mietwohnungen und 511 Eigentumswohnungen, insgesamt 770 neue Wohnungen herstellen. Mit der Obersten Baubehörde in München ist es im Rahmen der sozialen Wohnbauförderung gelungen, die „mittelbare Belegung“ als „Kemptener Modell“ zu etablieren. Mit diesem Modell werden die geförderten Neubauwohnungen durchweg für Normalverdiener der bürgerlichen Mittelschicht errichtet. Als Gegenleistung werden anstelle dessen Bestandswohnungen der Sozialbau der 1960/1970er Jahre mit einer neuen Belegungsbindung als „Sozialwohnungen 2.0“ belegt. Das Modell ist so angelegt, dass bisher 135 geförderte neue Mietwohnungen als „Wohnen für die bürgerliche Mitte“ gefördert werden und die Sozialbau als Gegenleistung dafür 188 zusätzlich sozial zu bindende Mietwohnungen an Geringverdiener und Rentner mit kleinem Einkommen in den heutigen 3.740 Mietwohnungen der Sozialbau in der Stadt Kempten anbietet. Weitere 35 Wohnungen werden als freifinanzierte Mietwohnungen im Jahr 2023 dem Wohnungsmarkt neu zugefügt. Damit verbunden sind Bauinvestitionen von rund 11,7 Mio. Euro.

Insgesamt wird für das Jahr 2023 bei weiter stabiler Vermietungssituation und guter Marktnachfrage im Neubau und Verkauf mit einem Jahresergebnis auf Grundlagen der Wirtschaftsplanung zwischen 7,0 Mio. Euro und 7,8 Mio. Euro nach Ertragssteuer gerechnet. Dies entspricht einer Eigenkapitalrentabilität für das Jahr 2023 von rund 8 % bis 9 %.

4 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Nach dem Beginn des Ukraine-Kriegs kommt es weiterhin zu Versorgungsengpässen und Unterbrechung von Lieferketten für Baustoffe für Instandhaltungs- und Neubauprojekte. Die Durchführung der geplanten Maßnahmen werden daher aufgrund des erhöhten Risikos von Verzögerungen durch die Geschäftsführung und die technischen Abteilungsleitungen intern und extern mit den beauftragten Bauhandwerkern regelmäßig abgestimmt, um Durchführungsverzögerungen zu vermeiden. Auf die stark

steigenden Baukostenpreise wird mit unserem bereits etablierten Baukostencontrolling in enger Abstimmung mit den Auftragnehmern individuell reagiert.

Für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sind hieraus derzeit sowie für die überschaubare Zukunft keine erheblichen unkalkulierbaren Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

in T€	31.12.2022		31.12.2021	
Vermögenslage				
Anlagevermögen	197.610,1	87,84 %	192.484,3	85,95 %
Umlaufvermögen	27.269,9	12,12 %	31.410,9	14,03 %
Rechnungsabgrenzung	88,6	0,04 %	50,3	0,02 %
Gesamtvermögen	224.968,6	100,00 %	223.945,5	100,00 %
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	93.238,2	41,45 %	91.627,5	40,92 %
Rückstellungen	21.218,1	9,43 %	18.818,0	8,40 %
Verbindlichkeiten*	105.388,8	46,85 %	108.178,8	48,31 %
Rechnungsabgrenzung	5.123,5	2,27 %	5.321,2	2,37 %
Gesamtkapital	224.968,6	100,00 %	223.945,5	100,00 %

*) In den Verbindlichkeiten sind Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von rund 84,7 Mio. € (Vorjahr: 84,6 Mio. €) enthalten. Das sind 37,7 % (Vorjahr 37,8 %), bezogen auf das Gesamtkapital.

Die Eigenkapitalausstattung ist gut. Die Eigenmittelquote beträgt unter Einbeziehung der eigenkapitalähnlichen Rückstellungen für Bauinstandhaltung 45,8 % (Vorjahr: 45,5 %).

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

in €	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	84.719.696,97	9.284.916,93	27.695.587,68	47.739.192,36	84.680.686,12	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	11.817.942,57	11.817.942,57				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.147.842,43	495.802,91	1.000.000,00	2.652.039,52	3.902.039,52	BÜ*
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16.005,50	16.005,50				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.369.952,09	1.681.878,61	688.073,48			
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	2.070.088,48	1.994.308,93	75.779,55			
Sonstige Verbindlichkeiten	247.260,35	247.260,35				
Gesamtbetrag	105.388.788,39	25.538.115,80	29.459.440,71	50.391.231,88	88.582.725,64	

* GPR = Grundpfandrechte, * BÜ = Bürgschaft

4 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Verbundene Unternehmen

in €	Anteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2022
Anlagevermögen			
Städtebau GmbH, 87435 Kempten	100 %	79.089,92	97,30
ZEUS GmbH, 87435 Kempten	100 %	3.034.277,23	0,00 *)
Sozialbau Immenstadt GmbH, 87435 Kempten	100 %	164.554,33	8.871,22

*) Mit der ZEUS GmbH besteht mit Wirkung ab 01.01.2005 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresfehlbetrag 2022 in Höhe von 152.167,09 Euro – maßgeblich bedingt durch die CO₂-optimierende Sonderinvestition in den Umschluss des Wohnquartiers Thingers mit 1.164 Mietwohnungen – wurde vorweg durch die Rücklagenentnahme ausgeglichen.

Ertragslage

Die Sozialbau konnte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 8.630,70 TEuro (Vorjahr: 7.019,50 TEuro) erzielen. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Erlösen der Hausbewirtschaftung sowie dem Bau und Verkauf von eigenen Neubauprojekten des Umlauf- und Anlagevermögens. Aus der Wohnungsverwaltung für Dritte, dem Regiebetrieb und der Hausmeisterei wurden ebenfalls nachhaltige positive Ergebnisse erzielt.

Liquidität und Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens ist jederzeit gewährleistet. Für den im Finanzplan ermittelten Liquiditätsbedarf stehen ausreichende Finanzreserven und Kreditlinien zur Verfügung. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Sozialbau setzt ausschließlich originäre Finanzierungsinstrumente ein. Für die Neubauinvestitionen im Anlagevermögen sind ausreichende Finanzierungsmittel über festgeschriebene langfristige Darlehensverträge, KfW-Zuschüsse und Zuschüsse aus dem Bayerischen Wohnbauprogramm sowie Eigenkapital vorhanden.

Risikobericht

Die Risiken aufgrund von Leerständen oder Mietausfällen werden durch konsequentes Controlling so weit wie möglich minimiert. Mithilfe eines digital gestützten Rentabilität-Portfolio-Managements werden die langfristige Objektrentabilität und die Werthaltigkeit der Vermögensbestände analysiert, die Investitionen durch eine ganzheitliche Gebäudeanalyse für alle 4.038 Wohnungen und 613 Gewerbeeinheiten strategisch auf Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit abgestimmt. Diese erarbeiteten Grundlagen werden kontinuierlich fortgeschrieben. Die Risiken der operativen Geschäftsprozesse werden mit dem Ausbau der Digitalisierungsmaßnahmen bei der Sozialbau Kempten erfasst.



4 Dank

Das Jahr 2022 war geprägt von vielen neuen Anforderungen: Die Gegebenheiten der Corona-Pandemie, verstärkt von enormen Auswirkungen durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine (Rohstoff- und Lieferengpässe sowie Kostenexplosionen), die Zinsanhebungen der EZB uvm. Bauen wurde massiv teurer. Wir konnten auch trotz dieser außergewöhnlichen Belastungen in allen Geschäftsbereichen die ambitioniert gesetzten Ziele erreichen. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigten erneut hohe Flexibilität, ausdauernde Einsatzbereitschaft und ein vorbildliches, loyales Engagement für das Unternehmen. Für diese enorme Leistung spreche ich allen Mitarbeiter/innen meine höchste Anerkennung und herzlichsten Dank aus.

Allen unseren Geschäftspartnern, den Institutionen und Behörden, den Sparkassen und Banken, den Handwerkern, Architekten und Fachingenieuren danke ich für das vielfältige Vertrauen in die Sozialbau.



Durch jahrelanges Vertrauen und eine anhaltende, sehr konstruktive Unterstützung und Zusammenarbeit des gesamten Aufsichtsrats-Gremiums konnte die nachhaltig gute Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt werden. Dafür spreche ich allen Aufsichtsratsmitgliedern, an deren Spitze ganz besonders dem Vorsitzenden Herrn Oberbürgermeister Thomas Kiechle, ein besonderes herzliches „Vergelt’s Gott“ aus.

In gleicher Weise gilt mein Dank allen Mitarbeitenden und dem Stadtrat der Stadt Kempten, den Regierungen von Schwaben und Oberbayern, der Obersten Baubehörde München, den Kommunen und den vielen Kunden, für die wir tätig sein durften.

Herzlichen Dank für die stets sehr gute Zusammenarbeit.

Kempten, im Juli 2023

Herbert Singer

Impressum:

Herausgeber:

Sozialbau Kempten
Wohnungs- und Städtebau GmbH
Allgäuer Straße 1 · 87435 Kempten
Tel.: 08 31/25 287 - 0 · Fax: 08 31/25 287 - 195

E-Mail: info@sozialbau.de · www.sozialbau.de
Geschäftsleitung: Herbert Singer
Aufsichtsratsvorsitzender: Thomas Kiechle

Gestaltung:

Medienpalast Allgäu GmbH & Co. KG
www.medienpalast.net

Druck:

Memminger MedienCentrum
Druckerei und Verlags-AG
Fraunhoferstraße 19
87700 Memmingen

Fotografie:

Hermann Ernst, Nicolas Felder, Peter Hausner,
Manfred Köhler, Bastian Morell, Ralf Lienert,
Rainer Retzlaff, Hermann Rupp



die Sozialbau



Sozialbau Kempten

Wohnungs- und Städtebau GmbH
Allgäuer Straße 1
87435 Kempten

Tel.: 08 31/25 287-0

Fax: 08 31/25 287-195

E-Mail: info@sozialbau.de

Geschäftsstelle Immenstadt

Sozialbau Kempten

Wohnungs- und Städtebau GmbH
Mittagstraße 11 ½
87509 Immenstadt