

959 neue Wohnungen in zehn Jahren gebaut

Mit der Parkstadt Engelhalde entsteht aktuell das größte Bauprojekt der Sozialbau im Stadtgebiet mit 400 neuen Einheiten für rund 1000 Menschen. Auch Apartments für Klinikmitarbeiter und Studenten sind hinzugekommen.

Von Michael Mang

Kempten Die Parkstadt Engelhalde, das Mitarbeiter- und Studentenwohnheim am Calgeerpark und der Umbau des ehemaligen „Haus Hochland“ – Die Sozialbau Kempten GmbH hat im Stadtgebiet verschiedene Projekte vorangetrieben. In den vergangenen zehn Jahren hat die Gesellschaft insgesamt 959 neue Wohnungen gebaut und 226 Millionen Euro investiert. Etwa 17.500 Menschen wohnen, leben und arbeiten auf rund 603.000 Quadratmetern Wohn- und Gewerbeflächen der Sozialbau. Jetzt hat der Vorstand eine positive Bilanz des Geschäftsjahres 2025 gezogen.

Trotz anhaltend hoher Baukosten, gestiegener regulatorischer Anforderungen und einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat die Sozialbau allein im Jahr 2025 insgesamt 39,3 Millionen Euro investiert, weitere 13,2 Millionen flossen in Modernisierung und Instandhaltung. „Die Sozialbau bleibt der Wohnungsmotor für Kempten“, sagte der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister Christian Schoch, bei der Bilanzpressekonferenz in Kempten. Alle geplanten Neubau-, Modernisie-

rungs- und Instandhaltungsinvestitionen konnten im vergangenen Jahr trotz der schwierigen Rahmenbedingungen realisiert werden – ebenso wie umfassende Digitalisierungsprojekte.

„Die Sozialbau bleibt die wirkungsvollste Mietpreisbremse im Allgäu“, erklärte Vorstand Martin Langenmaier bei der Vorstellung der Zahlen des Geschäftsjahres 2025. Die Durchschnittsmiete liege bei 6,87 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 6,87 Euro) – Mieter von Neubau-Wohnungen müssen deutlich tiefer in die Tasche greifen. Das Kerngeschäft bleibt die Bewirtschaftung von 7703 Wohn- und Gewerbeeinheiten, darunter 4373 eigene Mietwohnungen. Den Schwerpunkt bilden Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. 372 Apartments werden an Studenten vermietet. 1132 Wohnungen, etwa 25,9 Prozent des Gesamtbestands, sind barrierearm, betont Vorstand Thomas Heubuch. Der Bundesdurchschnitt liegt bei rund drei Prozent.

Das größte laufende Bauprojekt bleibt die Parkstadt Engelhalde: Seit Anfang 2024 entsteht dort ein komplett neues Stadtviertel mit

400 neuen Miet- und Eigentumswohnungen für etwa 1000 Menschen. Von den ersten 56 Eigentumswohnungen wurden 30 Wohnungen Ende 2025 bezugsfertig, zwölf weitere kommen im Juni und



Thomas Heubuch

14 im Herbst 2024 dazu. 67 Eigentumswohnungen entstehen im zweiten Bauabschnitt, der im September 2025 ange- laufen ist. 68 Apartments für Klinikmitbei-

ter und Studenten sind am Calgeerpark entstanden, wo zwei Gebäude in Holz-Elementbauweise errichtet wurden.

81 Wohnungen in der „Ostbahnhofsiedlung“ hat die Sozialbau 2025 aus dem Bestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) erworben. Im Jahr 2023 hat das Kemptener Wohnungsunternehmen schon 170 Wohnungen in der Rottachsiedlung übernommen. Dort soll gemeinsam mit der Bima ein städtebaulicher Wettbewerb für die künftige Entwicklung des Areals angestoßen werden. Im städtischen Bauausschuss gab es jüngst grünes Licht für die Pläne.

2025 wurden aber auch 13,2 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohn- und Gewerbebestands investiert, um die Energieeffizienz und die Wohnqualität zu verbessern. Da-

von flossen rund neun Millionen Euro in umfangreiche Modernisierungen – etwa Fassaden-Wärmedämmungen, neue Balkone, Bäder und Aufzüge, Heizungsanlagen, Dächer und Gärten. Saniert wurden unter anderem Gebäude an Taxisweg, Bad Dürkheimer

Weg, Mariaberger Straße, Schwalbenweg und in Immenstadt. Aber auch für Gewerbebetriebe und Unternehmen bietet die Sozialbau geeignete Flächen an. Allein in Kempten bewirtschaftet das Unternehmen 696 Gewerbeeinheiten mit über 75.000 Quadratmetern Nutzfläche. Die Partner kommen aus unterschiedlichen Branchen wie Ärzte, Steuerberater, Kanzleien, Start-up-Unternehmen und Bildungsträger. Zu den Mietern gehören unter anderem Siemens, die Allgäu GmbH, das Luftrettungszentrum in Durach, die Hochschule Kempten und das Digitale Gründerzentrum. Obwohl die Rahmen-

bedingungen anspruchsvoll bleiben, blicken die Sozialbau-Geschäftsführer Thomas Heubuch und Martin Langenmaier mit Zuversicht nach vorn. Sie wollen auch künftig bezahlbaren Wohnraum sichern, den Bestand an Wohnungen weiterentwickeln und Neubauprojekte wie die Parkstadt Engelhalde entwickeln und fortführen. In den Augen der Sozialbau-Verantwortlichen „ein wichtiger Beitrag für ein lebenswertes Kempten“. (Fotos: Ralf Lienert)

Die Sozialbau

- **Gesellschafter:** Stadt Kempten (über das Kommunalunternehmen KKV) mit 53,1 Prozent der Anteile, Allgäuer Überlandwerk (AÜW) 34,5 Prozent, Sparkasse Allgäu 10 Prozent und Stadt Immenstadt 2,4 Prozent.
- **Bilanzsumme 2025:** 241,7 Millionen Euro
- **Jahresumsatz 2025:** 68,9 Mio. Euro
- **Bauinvestitionen 2025:** 39,3 Mio. Euro
- **Jahresüberschuss 2025:** 7,7 Mio. Euro
- **Eigenkapital:** 49 Prozent
- **Mitarbeiter:** 137