

die Sozialbau

Heimat neu leben



2025

Geschäftsbericht



Kempten wächst – und damit die Anforderungen an einen funktionierenden, sozial ausgewogenen Wohnungsmarkt. Seit 70 Jahren begleitet Sozialbau diese Entwicklung: als verlässlicher Partner für Mieter, als aktiver Gestalter von Stadtquartieren und als Garant für bezahlbaren Wohnraum in allen Lebenslagen. Im Mittelpunkt steht dabei der langfristige Erhalt und die Weiterentwicklung von 4.373 eigenen Mietwohnungen – als Grundlage für stabile Nachbarschaften und lebenswerte Quartiere heute und in Zukunft.

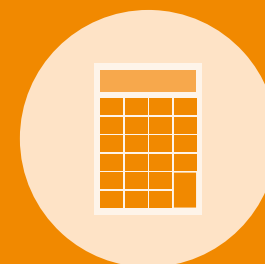


2025

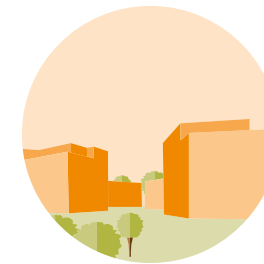
Auf einen Blick



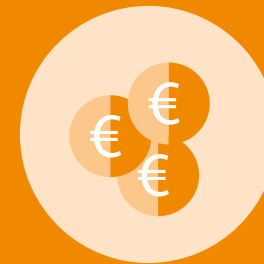
Wohnungs- und Gewerbebestand



241,7 Mio. €
Bilanzsumme



4.670
Wohnungen an Fernwärme



63,7 Mio. €
Umsatzerlöse



7.703
Bewirtschaftete Miet- und Eigentums-
wohnungen, Gewerbeeinheiten



39,3 Mio. €
Investitionen in Neubau, Instandhaltung
und Modernisierung



7,7 Mio. €
Jahresüberschuss



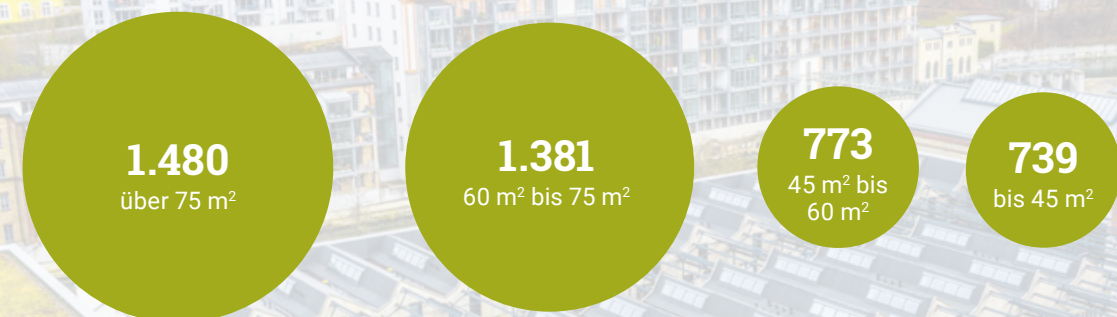


Personal

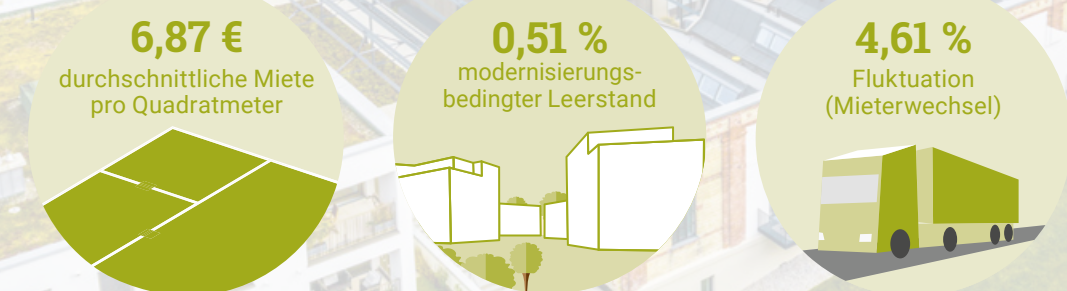
Vollzeit..... 116 Mitarbeitende
Auszubildende 8 Mitarbeitende
Teilzeit 11 Mitarbeitende
geringfügig beschäftigt 2 Mitarbeitende

Auf einen Blick: Bewirtschaftungsmanagement 2025

Anzahl der Mietwohnungen nach Quadratmeter Wohnfläche



Zahlen & Fakten



Gewerbliche Vermietung

45,19 %
Büroflächen

22,67 %
Schulische Nutzung

10,14 %
Praxisflächen

8,43 %
Einzelhandelsflächen

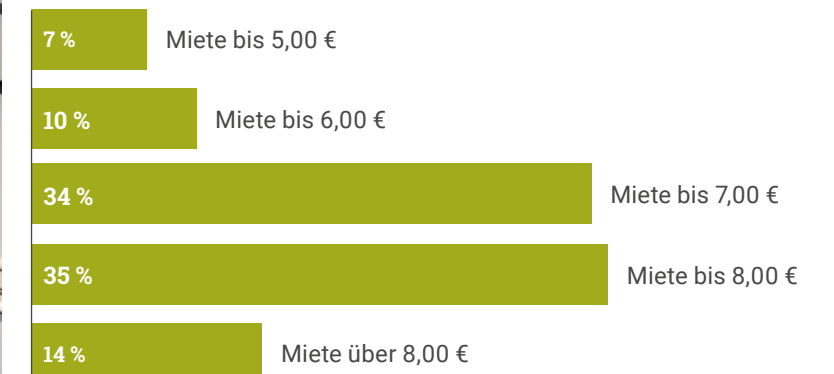
6,09 % Lagerflächen

5,20 % Gastronomie

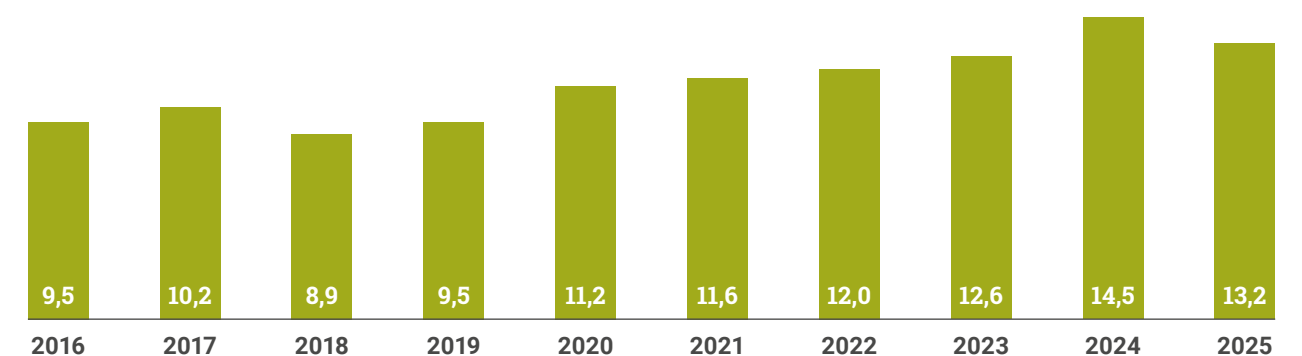
2,28 % Sonstige



Wohnungsbestand in % nach Miethöhe je m² Wohnfläche (ohne Studentenapartments)



Instandhaltung/Modernisierung in Mio. €



Inhaltsverzeichnis



1 Wirtschaftsbericht

- 12 Grußwort des Oberbürgermeisters
- 13 Grußwort der Geschäftsleitung
- 14 Gesellschafter
- 16 Krisenfestigkeit und Stabilität – Sozialbau trotz den aktuellen Herausforderungen

2 Das Geschäftsjahr 2025

- 20 Personal und Organisation
- 21 Ausbildung
- 22 Betriebszugehörigkeit
- 22 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- 24 „Top Job“ Siegel 2025/2026
- 26 Digitalisierung & KI
- 28 Bau- und Verkaufstätigkeit
- 30 Parkstadt Engelhalde – neues Stadtquartier für Kempten
- 32 Parkstadt Engelhalde – Kreativquartier
- 33 Ausblick auf 2026/2027
- 34 Gästehaus am Calgeerpark
- 36 Umbau/Sanierung Haus Hochland
- 37 Neubauprojekt Rottachstraße 22–24

3 Bewirtschaftungsmanagement

- 40 Wohnraum und Statistiken
- 42 Gebäude- und Hausbewirtschaftung
- 44 Mieten 2025
- 44 Betriebs-/Heizkosten
- 46 Instandhaltung und Modernisierung
- 48 Rottachsiedlung
- 50 Ostbahnhofsiedlung
- 52 Parkhausmanagement
- 53 Studentenwohnen
- 54 Gewerbliche Vermietung
- 56 WEG-Verwaltung
- 58 Regiebetrieb
- 60 Hausmeisterei
- 61 IT-Projekte
- 62 ZEUS GmbH
- 64 Nachhaltigkeitsbericht
- 66 Soziales (Social)
- 68 Ökologie (Environmental)
- 70 Ökonomie (Governance)

4 Finanzbericht

- 74 Jahresabschluss
- 76 Gewinn- und Verlustrechnung
- 77 Prognosebericht
- 78 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage



1

Wirtschafts- bericht

1 Grußwort

Grußwort von Oberbürgermeister Christian Schoch

Seit meinem Amtsantritt als Oberbürgermeister von Kempten ist die Gestaltung der Zukunft unserer Stadt eine zentrale Aufgabe. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für die Menschen, die hier leben und arbeiten.

Der Bedarf an Wohnraum steigt mit dem Wachstum Kemptens, während die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen steht: volatile Energiepreise, hohe Baukosten und eine unsichere Förderlandschaft. In dieser Situation ist die Sozialbau ein verlässlicher kommunaler Partner. Mit rund 7.700 bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten ist sie das Rückgrat des Kemptener Wohnungsmarkts. Sie verbindet wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung und leistet einen wichtigen Beitrag, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen.

Die aktuellen Projekte zeigen, wie die Sozialbau durch Neubau, Umbau und Sanierung aktiv an einer nachhaltigen Stadtentwicklung mitwirkt: Die Parkstadt Engelhalde mit rund 400 Wohneinheiten schafft Wohnraum für etwa 1.000 Menschen. Das Gästehaus im Calgeerpark mit 68 Apartments in Holzbauweise bietet Wohnmöglichkeiten für Pflegekräfte und Studierende. Der Umbau des Hauses Hochland für die Montessori-Fachoberschule steht beispielhaft für die zukunftsfähige Weiterentwicklung bestehender Gebäude.

Als größter Wohnungsanbieter der Stadt ist die Sozialbau zudem ein wichtiger Auftraggeber für das Handwerk, Dienstleister und ein bedeutender Arbeitgeber in Kempten.

Mein Dank gilt dem Aufsichtsrat, der Geschäftsführung, allen Mitarbeitenden und den vielen Partnern, die diese Entwicklung mittragen. Sie schaffen die Grundlage für eine finanziell starke und zukunftsfähige Entwicklung. Nur mit dieser Stabilität können wir langfristig ausreichend und bezahlbaren Wohnraum für unsere Bürgerinnen und Bürger sichern.



Grußwort der Geschäftsleitung mit Thomas Heubuch und Martin Langenmaier

Die Folgen der US-Wahl 2024 und der politische Kurs der neuen US-Regierung beeinflussten 2025 die internationalen Beziehungen und Wirtschaftsströme, der Handel mit China bewegte sich zwischen Wettbewerb und Abhängigkeit, und der Krieg in der Ukraine prägte weiterhin die Debatte über Sicherheit und Zusammenhalt in Europa. Energiepreise blieben volatil und belasteten Haushalte wie Unternehmen gleichermaßen.

In Deutschland traf dieses Umfeld auf eine fragile Konjunktur. Energiekosten belasteten private Haushalte und Unternehmen. Wechselnde Förderbedingungen und eine angespannte Haushaltslage erschwerten die Planungssicherheit im Wohnungsbau erheblich. Dabei sind stabile Rahmenbedingungen eine zentrale Voraussetzung, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Bestände zukunftsfähig zu modernisieren.

Die Wohnungs- und Bauwirtschaft spürte diese Herausforderungen 2025 unmittelbar: Hohe Baukosten, veränderte oder gestoppte Förderprogramme sowie anhaltender Fachkräftemangel erschwerten die Umsetzung von Projekten. Für Sozialbau erwächst daraus die Aufgabe, mit Augenmaß zu agieren – Investitionen so zu gestalten, dass Mieter nicht überfordert werden und Klimaschutz,

Bezahlbarkeit sowie Wohnqualität als langfristig tragfähige Einheit bestehen bleiben. Seit 1990 wurde der CO₂-Ausstoß bereits um 79,7 % reduziert – das gesetzliche Reduktionsziel von 65 % bis 2030 hat Sozialbau bereits heute erreicht und liegt in der Spitzengruppe von 3.000 Wohnungsunternehmen in Deutschland.

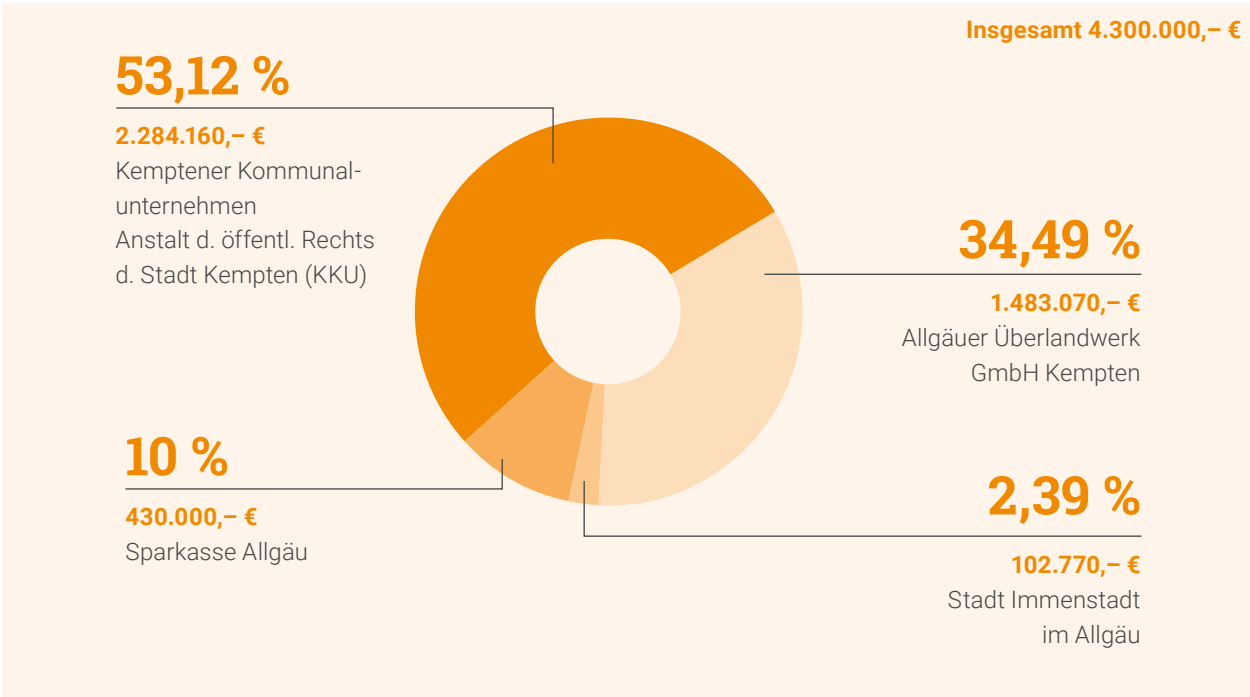
Trotz schwieriger Rahmenbedingungen wird weitergebaut: Im Projekt Parkstadt Engelhalde entstehen 400 Miet- und Eigentumswohnungen für rund 1.000 Menschen. Damit übernimmt Sozialbau auch in herausfordernden Zeiten Verantwortung und gestaltet die Stadtentwicklung Kemptens aktiv mit.

Mit dem Strategieprozess „Sozialbau 2035“ wird ein klarer Zukunftskurs verfolgt: Wirtschaftliche Stabilität, soziale Verantwortung und Innovation werden eng verzahnt. Digitalisierung, nachhaltige Energiekonzepte und moderne Arbeitswelten entwickelt Sozialbau systematisch weiter – als verlässlicher Partner für Mieter, Eigentümer, Geschäftspartner und die Stadt Kempten. Das Leitbild „Gemeinsam in die Zukunft“ ist dabei mehr als ein Anspruch: Es ist der Kompass für alle Entscheidungen, die heute getroffen werden – und die das Kempten von morgen prägen.



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

Tobias Streifinger

Schriftführer, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Allgäu, ab 25.02.2025

Thomas Siedersberger

Vorstand Kemptener Kommunalunternehmen

Stadtrat Stephan Prause

Dipl. Betriebswirt (FH), Kempten

Stadtrat Andreas Kibler

Geschäftsführer, Kempten

Stadtrat Ullrich Kremser

Dipl. Betriebswirt (FH), Kempten

Stadtrat Theo Dodel-Hefe

Bio-Landwirt, Kempten

Stadträtin Vera Huschka

Beamtin, Immenstadt

Manfred Hegedüs

Schriftführer, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Allgäu, bis 24.02.2025

Geschäftsführer

Thomas Heubuch

Dipl. Wirtschaftsingenieur (Immobilie)

Geschäftsführer

Martin Langenmaier

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

Tätigkeit der Organe

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres 2025 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 HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH hat in der Zeit vom 20.04.2026 bis 30.04.2026 die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 vorgenommen; sie erstreckte sich auf das Rechnungswesen für die Zeit vom

01.01.2025 bis 31.12.2025, den Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 14.07.2026 durch Kenntnisnahme des Prüfungsberichtes eingehend über den Jahresabschluss zum 31.12.2025 unterrichtet und ihn einstimmig genehmigt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde in der Gesellschafterversammlung vom 14.07.2026 einstimmig Entlastung erteilt. Die Regularien des Geschäftsjahres 2025, die Genehmigung des Jahresabschlusses 2025 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2025 wurden in der Gesellschafterversammlung vom 14.07.2026 behandelt.

Zur Gewinnverwendung wurde folgender Beschluss gefasst:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage 4.193.359,88 €

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 Krisenfestigkeit und Stabilität – Sozialbau trotz den aktuellen Herausforderungen

Auch in einem anspruchsvollen Umfeld bleibt die Sozialbau Kempten verlässlich, handlungsfähig und zukunftsorientiert. Die Geschäftsführer Thomas Heubuch und Martin Langenmaier erläutern, wie Stabilität für Mitarbeitende, Mieterinnen und Mieter, Eigentümer, Partnerunternehmen und die Region entsteht – und warum wirtschaftliche Stärke, Neubau, Digitalisierung und Krisenvorsorge dabei zentrale Faktoren sind.

Was heißt Krisenfestigkeit für die Sozialbau 2025?

Thomas Heubuch: „Krisenfestigkeit bedeutet für uns, auch in unsicheren Zeiten verlässlich zu bleiben. Als kommunal verbundenes Wohnungsunternehmen tragen wir Verantwortung für unsere Mitarbeitenden, unsere Mieterinnen und Mieter, Eigentümer, Partnerunternehmen und die Stadt Kempten. Gerade wenn wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen schwieriger werden, kommt es darauf an, Orientierung zu geben und handlungsfähig zu bleiben. Die Sozialbau steht dabei auf einem belastbaren Fundament: Im Geschäftsjahr 2025 bewirtschafteten wir 7.703 Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon 4.373 eigene Mietwohnungen und 631 eigene Gewerbeeinheiten mit rund 66.000 m² gewerblicher Nutzfläche. Die Bilanzsumme lag bei 241,7 Mio. Euro.“

Was bedeutet diese Stabilität für die Mitarbeitenden?

Martin Langenmaier: „Unsere Mitarbeitenden sind die Grundlage für den Erfolg der Sozialbau. Ihnen einen sicheren, verlässlichen und attraktiven Arbeitsplatz zu bieten, ist für uns zentral. Stabilität nach innen heißt: Kontinuität, Perspektive und ein wertschätzendes Arbeitsumfeld. Dass wir diesen Weg erfolgreich gehen, zeigt auch die „Top Job“-Auszeichnung als ‚Bester Arbeitgeber in Deutschland des Jahres 2026‘ in der Größenklasse 101 bis 250 Mitarbeitende. Sie bestätigt unseren Anspruch, moderne Arbeitsbedingungen mit einer starken Unternehmenskultur zu verbinden. Im Jahr 2025 beschäftigte die Sozialbau 137 Mitarbeitende. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit lag bei rund neun Jahren.“

Welche Rolle spielt die Sozialbau für Handwerksfirmen und Dienstleister?

Thomas Heubuch: „Gerade in schwierigen Marktphasen ist Verlässlichkeit ein hoher Wert. Die Sozialbau bleibt ein stabiler Auftraggeber für Handwerksfirmen, Dienstleister und viele weitere Partner in der Region. Wir bauen weiter, investieren weiter und beauftragen weiter. Das schafft Vertrauen und sichert regionale Wertschöpfung. Im Geschäftsjahr 2025 belief sich unser Investitionsvolumen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau auf 39,3 Mio. Euro. Davon entfielen 13,2 Mio. Euro auf die

Instandhaltung und Modernisierung und 26,1 Mio. Euro auf Neubauprojekte.“

Was bedeutet Stabilität für Mieter, Eigentümer und Kunden?

Martin Langenmaier: „Für unsere Mieterinnen und Mieter sowie für Eigentümer bedeutet Stabilität vor allem Sicherheit, Verlässlichkeit und eine gute Betreuung. Wohnen ist ein Grundbedürfnis – entsprechend hoch ist unser Anspruch an Service und Beständigkeit. Gleichzeitig wollen wir noch besser verstehen, was unsere Kundinnen und Kunden bewegt. Deshalb war der Abschluss unserer Mieterbefragung im Frühjahr 2026 ein wichtiger Baustein, um Erwartungen frühzeitig zu erkennen und unsere Leistungen gezielt weiterzuentwickeln. Den Schwerpunkt der eigenen 4.373 Mietwohnungen bilden familienfreundliche 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Davon stehen 1.132 barrierearme Wohnungen und 372 Studentenwohnungen zur Verfügung.“

Wie wichtig ist die finanzielle Stabilität?

Thomas Heubuch: „Die finanzielle Stabilität ist das Fundament unseres Handelns. Nur ein wirtschaftlich solides Unternehmen kann auch in schwierigen Zeiten investieren, den Bestand weiterentwickeln und neue Projekte voranbringen. Die Zahlen des Geschäftsjahres 2025 zeigen, dass wir auf einem belastbaren Fundament stehen. Die Umsatzerlöse lagen bei 63,7 Mio. Euro, der Jahresüberschuss bei 7,7 Mio. Euro. Diese wirtschaftliche Stärke ist die Voraussetzung dafür, dass wir verlässlich bleiben und unseren Auftrag auch in Krisenzeiten erfüllen können – denn nur ein wirtschaftlich starkes Unternehmen kann dauerhaft sozial handeln.“

Wie zeigt sich Stabilität in der Neubautätigkeit?

Thomas Heubuch: „Ein wichtiges Zeichen von Stabilität ist, dass wir unsere Entwicklung konsequent fortsetzen. Die Parkstadt Engelhalde entwickelt sich planmäßig weiter und ist eines der prägenden Zukunftsprojekte für Kempten. Gleichzeitig investieren wir weiterhin in den Mietwohnungsbau, beispielsweise in der Rottachstraße 22–24 und in unsere jährlichen Modernisierungsmaß-

nahmen. Das ist in der aktuellen Marktlage nicht selbstverständlich. Umso wichtiger ist es, dass wir an unserem Kurs festhalten und weiter Wohnraum schaffen. Im Jahr 2025 befanden sich 191 Wohnungen im Bau und 29 in Planung. In der Parkstadt Engelhalde wurden im 1. Bauabschnitt 30 von 56 Eigentumswohnungen fertiggestellt; insgesamt sind dort 400 Miet- und Eigentumswohnungen für rund 1.000 Bewohner vorgesehen.“

Welche Rolle spielt Künstliche Intelligenz für die Stabilität des Unternehmens?

Martin Langenmaier: „Künstliche Intelligenz ist für uns ein Instrument, um Prozesse stabiler, effizienter und zukunftsfähiger zu gestalten. KI-gestützte Anwendungsfälle und digitale Lösungen machen Abläufe einfacher, schneller und verlässlicher. Besonders unsere Mieter- und Eigentümer-App sowie unser Vermietungsportal schaffen mehr Transparenz: Informationen, Schadensmeldungen und Bearbeitungsstände sind jederzeit digital verfügbar. So verbessern wir den Service, beschleunigen die Kommunikation und entlasten gleichzeitig unsere Mitarbeitenden.“

Warum baut die Sozialbau ihr Krisenmanagement systematisch auf?

Martin Langenmaier: „Die vergangenen Jahre haben gezeigt, wie schnell sich Rahmenbedingungen verändern können – ob Energiekrise, Extremwetter, IT-Ausfälle oder geopolitische Entwicklungen. Deshalb verfolgen wir das

Ziel, in jeder Lage strukturiert und schnell reagieren zu können. Zuständigkeiten müssen klar sein, Abläufe definiert und Entscheidungen ohne Zeitverlust möglich sein. Im Jahr 2025 wurden hierzu 8 relevante Szenarien betrachtet, 25 Notfallpläne erarbeitet und ein Krisenstab mit 12 Mitgliedern mit definierten Funktionen aufgebaut.“

Was ist Ihre zentrale Botschaft?

Thomas Heubuch: „Die Sozialbau bleibt verlässlich – auch in schwierigen Zeiten. Wir schaffen Stabilität für unsere Mitarbeitenden, für unsere Mieterinnen und Mieter, für Eigentümer, für unsere Geschäftspartner und für die Region. Wir investieren weiter, entwickeln uns weiter und richten unseren Blick nach vorn. Krisen verändern die Rahmenbedingungen, aber sie ändern nicht unseren Auftrag. Diesen Auftrag erfüllen wir mit Verantwortung, wirtschaftlicher Solidität und einem klaren Zukunftsbild.“

Martin Langenmaier: „Stabilität heißt für uns nicht Stillstand, sondern die Fähigkeit, auch unter schwierigen Bedingungen verlässlich zu handeln und uns zugleich weiterzuentwickeln. Genau darin liegt unsere Krisenfestigkeit: Wir bleiben ein sicherer Partner für unsere Mitarbeitenden, unsere Kundinnen und Kunden sowie für die Region – heute und in Zukunft. Dabei behalten wir unsere wirtschaftliche Solidität stets im Blick und schaffen gleichzeitig die Voraussetzungen, um Chancen aktiv zu nutzen.“





2

Das Geschäftsjahr 2025

2 Das Unternehmen



Personal und Organisation

Im Jahr 2025 beschäftigte Sozialbau durchschnittlich 137 Mitarbeitende, davon 116 in Vollzeit, 11 in Teilzeit, acht Auszubildende und zwei geringfügig Beschäftigte.

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 verteilt sich auf folgende Fach- und Servicebereiche (die Anzahl der Mitarbeiter bezieht sich auf die sozialversicherungspflichtigen Voll- und Teilzeitkräfte):



137
Mitarbeitende



25
Regiebetrieb



24
Hausmeisterei



14
Mieterservice



13
Neubau und Vertrieb

Neubau und Vertrieb

Ausbildung

Zum Ausbildungsstart im September 2025 konnte Sozialbau erneut vier engagierte Nachwuchskräfte für sich gewinnen. Die neuen Auszubildenden für den Beruf als Immobilienkauffrau/-mann haben ihre Ausbildung im Unternehmen begonnen und verstärken seitdem das Sozialbau-Team.

Die Ausbildung junger Menschen hat bei Sozialbau seit vielen Jahrzehnten einen hohen Stellenwert. Als kommunales Wohnungsunternehmen mit sozialem und gesellschaftlichem Auftrag sieht das Unternehmen die Förderung qualifizierter Nachwuchskräfte als wichtigen Bestandteil seiner Verantwortung. Besonders die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ist dabei fest in der Unternehmenskultur verankert.

In den vergangenen 10 Jahren hat die Sozialbau insgesamt 30 Auszubildende erfolgreich durch ihre 2½- bis 3-jährige Ausbildungszeit begleitet und zum erfolgreichen Abschluss geführt. Einige von ihnen sind dem Unternehmen auch nach ihrer Ausbildung verbunden geblieben und haben ihren beruflichen Weg bei Sozialbau fortgesetzt. Neben einer fundierten fachlichen Ausbildung legt das Unternehmen großen Wert darauf, seinen Nachwuchskräften langfristige Perspektiven und attraktive Übernahmechancen zu bieten.

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung wurde das Ausbildungsangebot im Jahr

2021 erweitert. Seitdem bildet Sozialbau zusätzlich Fachinformatikerinnen und Fachinformatiker für Systemintegration aus und schafft damit auch im IT-Bereich Ausbildungsplätze. Auf diese Weise reagiert Sozialbau auf den digitalen Wandel und bietet gleichzeitig jungen IT-Talenten attraktive Ausbildungsmöglichkeiten in der Region.

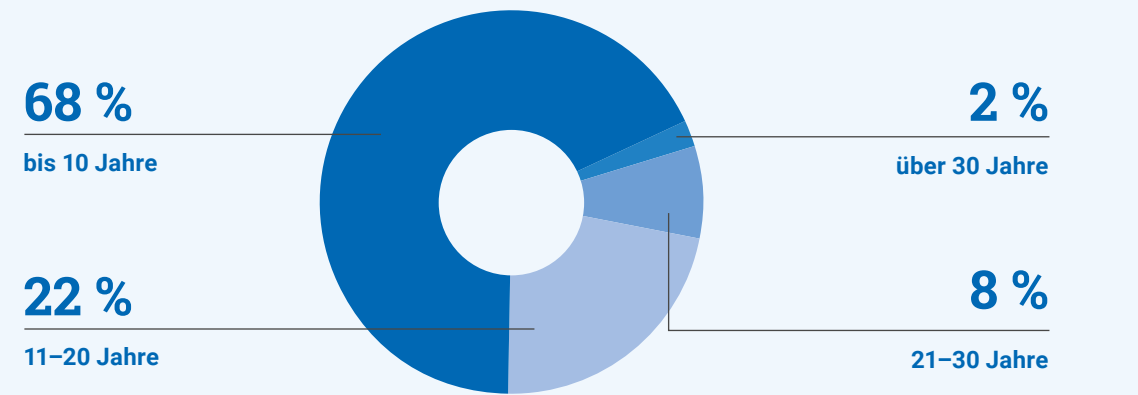


IHK Schwaben **Prüfertätigkeit bei der IHK Schwaben**

Neben der eigenen Ausbildung im Unternehmen engagiert sich Sozialbau darüber hinaus auch für die Qualifizierung junger Menschen. So wird seit 2013 die Industrie- und Handelskammer (IHK) Schwaben ehrenamtlich bei den Abschlussprüfungen im Ausbildungsberuf der Immobilienkaufleute von Frau Victoria Röck und Herrn Martin Langenmaier unterstützt, die als Prüfer tätig sind. Dieses Engagement unterstreicht den hohen Stellenwert, den die Ausbildung bei Sozialbau einnimmt.

2 Das Unternehmen

Betriebszugehörigkeit

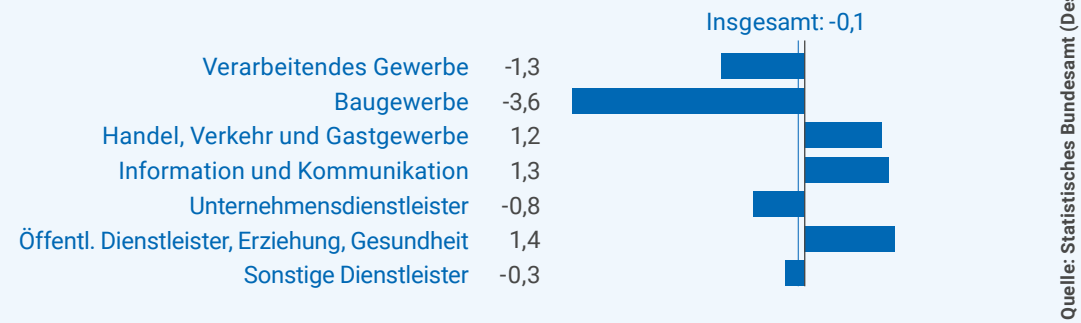


Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft war in den Jahren 2023 und 2024 weiterhin von Stagnation und rezessiven Tendenzen geprägt. Nach Rückgängen des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 % im Jahr 2023 und 0,2 % im Jahr 2024 zeigte sich im Jahr 2025 eine leichte Stabilisierung. Das BIP erhöhte sich um 0,2 %, allerdings zählt Deutschland im internationalen Vergleich weiterhin zu den wachstumsschwächsten Volkswirtschaften. Wachstumsstützend wirkten insbesondere die privaten und staatlichen Konsumausgaben, während Exporte und Investitionen erneut rückläufig waren.

Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt damit strukturell belastet. Neben dem industriellen Strukturwandel wirken sich insbesondere die nachlassende Wettbewerbsfähigkeit, internationale Handelskonflikte sowie geopolitische Risiken dämpfend auf die konjunkturelle Entwicklung aus. Für das Jahr 2026 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute, gestützt durch höhere öffentliche Investitionen, ein moderates Wirtschaftswachstum von durchschnittlich rund 0,5 %. Gleichwohl bestehen weiterhin erhebliche Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Welthandels, der Inflation und des Zinsniveaus.

Wirtschaftsleistung der Wohnungswirtschaft 2025



Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Wirtschaftsleistung der Wohnungswirtschaft 2025

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Mrd. €.

Das weiterhin erhöhte Zinsniveau stellt eine wesentliche Belastung für Investitionen dar. Insgesamt bleibt die Immobilien- und Wohnungswirtschaft durch hohe Bau- und Finanzierungskosten, verschärfte regulatorische Anforderungen (insbesondere im Bereich Energie und ESG), politische Unsicherheiten sowie begrenzte Fördermittel stark unter Druck. Eine nachhaltige Entspannung erfordert insbesondere verlässliche Rahmenbedingungen, eine Dämpfung der Baukosten und keine zeitverzögerte Bereitstellung der Wohnraumfördermittel, wie sie aktuell vorgesehen ist.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr

2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. €. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Arbeitsmarkt/Preisanstieg/Leitzins

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Mio. Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %.

In der Summe erhöhte sich das verfügbare Einkommen aller privaten Haushalte im Jahr 2025 um 3,1 %. Pro Kopf lag es angesichts einer nahezu konstanten Bevölkerungszahl ebenfalls 3,1 % über dem Vorjahreswert. Grund für den Anstieg waren in erster Linie die höheren Nettolöhne und -gehälter (+4,0 %) und steigende monetäre Sozialleistungen (+3,9 %), worunter vor allem die kontinuierlich steigenden Ausgaben für die Altersversorgung fallen. Die Einkommen der privaten Haushalte aus selbständiger Tätigkeit und Erträgen aus Vermögen sind dagegen nur leicht gestiegen (+1,1 %). Da die Verbraucherpreise 2025 mit voraussichtlich +2,2 % schwächer als das verfügbare Einkommen stiegen, verzeichneten die privaten Haushalte insgesamt Realeinkommenszuwächse. Diese Angaben sind Durchschnittswerte für die Gesamtbevölkerung, die individuell deutlich anders ausfallen können.

2 „Top Job“–Siegel 2025/2026

Arbeitgeberqualität als strategischer Anspruch

Gute Arbeit beginnt bei den Menschen, die sie leisten. Die dritte Teilnahme von Sozialbau am bundesweiten Arbeitgeberwettbewerb „Top Job“ im Jahr 2025 und die erneute Verleihung des „Top Job“-Siegels unterstreichen einen klaren strategischen Anspruch: Es gilt, fundiert zu verstehen, wie Mitarbeitende ihre Arbeit im Unternehmen erleben, und daraus abzuleiten, wie die Arbeitgeberqualität gezielt und nachhaltig weiterentwickelt werden kann.

Die Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft sind seit Jahren von steigenden Anforderungen geprägt. Regulatorische Vorgaben, wachsende Erwartungen an Servicequalität, Klimaschutz und Gebäudetechnik sowie ein zunehmender Fachkräftebedarf führen zu einer deutlich höheren Komplexität in allen Unternehmensbereichen. Um diesen Herausforderungen langfristig gerecht zu werden, bekommen Gewinnung, Bindung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeitender eine zentrale Bedeutung.

Das „Top Job“-Verfahren wird nicht als Selbstzweck verstanden, sondern als strukturiertes Instrument, um die Perspektiven der Mitarbeitenden systematisch zu erfassen und konkrete Maßnahmenpakete abzuleiten. Die Mitarbeitendenbefragung liefert eine fundierte Grundlage, um Stärken und Entwicklungsfelder transparent darzustellen und die Personalarbeit gezielt weiterzuentwickeln.

Die Organisation bei Sozialbau zeichnet sich durch eine hohe Vielfalt an Berufsgruppen in den kaufmännischen, technischen und handwerklichen Abteilungen aus. Diese Vielfalt ist ein zentraler Bestandteil der unternehmerischen Leistungsfähigkeit. Gleichzeitig erfordert sie differenzierte Ansätze in Führung, Kommunikation und Zusammenarbeit.

Die Qualität der erbrachten Leistungen entsteht durch das Zusammenspiel dieser unterschiedlichen Abteilungen. Erst die enge Zusammenarbeit zwischen technischen Fachbereichen, Verwaltung, Mieterservice- und Neubauabteilung ermöglicht effiziente Abläufe und eine hohe Servicequalität. Dieses Zusammenwirken wird aktiv durch klare Schnittstellen, abgestimmte Prozesse und kontinuierlichen Austausch gestaltet. Rückmeldungen der Mitarbeitenden bestätigen, dass dieses Zusammenspiel ein wesentlicher Faktor für den Unternehmenserfolg ist.

Ein zentrales Handlungsfeld bei Sozialbau ist die nachhaltige Entwicklung der Mitarbeitenden. Angesichts eines zunehmend angespannten Arbeitsmarktes ist es entscheidend, nicht nur neue Fachkräfte zu gewinnen, sondern insbesondere bestehende Mitarbeitende langfristig zu binden und gezielt weiterzubilden.

Sozialbau verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz: Neben der fachlichen Qualifizierung werden interne Entwicklungsmöglichkeiten gezielt gefördert, um Mitarbeitenden die Entfaltung ihrer Potenziale zu ermöglichen. Die Ergebnisse der „Top Job“-Befragung an die Mitarbeitenden unterstreichen die Wirksamkeit dieser Maßnahmen – zentrale Handlungsfelder wurden in den vergangenen Jahren konsequent weiterentwickelt und nachhaltig gestärkt.



Weg und unterstreicht – auch aus externer Sicht – die Qualität der Unternehmenskultur sowie der Personalentwicklung. Gleichzeitig wirkt die Auszeichnung als Ansporn, die eingeleiteten Maßnahmen konsequent fortzuführen.

Weiterführende Anerkennung im Jahr 2026

Die im Jahr 2025 angestoßenen Entwicklungen zeigen bereits Wirkung: Im Jahr 2026 wurde Sozialbau zusätzlich als „Arbeitgeber des Jahres – Bester unter den Besten“ in ganz Deutschland in der Größenklasse 101 bis 250 Mitarbeitende ausgezeichnet. Diese Anerkennung gilt als Bestätigung und als Würdigung des Engagements aller Sozialbau-Mitarbeitenden.

Der langfristige Erfolg von Sozialbau hängt maßgeblich von den Menschen ab, die dort arbeiten, und von den Rahmenbedingungen, die gemeinsam gestaltet werden.

Ein weiterer Bestandteil der Arbeitgeberqualität ist die aktive Einbindung des Personals. Zahlreiche Mitarbeitende beteiligen sich über ihre Kernaufgaben hinaus an der Weiterentwicklung von Prozessen und übernehmen Verantwortung. Diese Partizipation stärkt sowohl die Qualität von Entscheidungen als auch die Identifikation mit dem Unternehmen.

Die erneute Auszeichnung mit dem „Top Job“-Siegel im Jahr 2025 bestätigt den eingeschlagenen



2 Digitalisierung & KI

Digitalisierung ist bei Sozialbau kein Einzelprojekt, sondern ein fortlaufender Prozess. Im Jahr 2025 wurden vielschichtige Vorhaben in verschiedenen Abteilungen umgesetzt. Gemeinsames Ziel: Prozesse vereinfachen, Datenqualität erhöhen, Medienbrüche reduzieren und die tägliche Arbeit effizienter gestalten.



Im Rechnungswesen wurde eine neue Software für Controlling und Finanzmanagement technisch implementiert. Damit schafft Sozialbau die Grundlage für ein modernes Systemumfeld. Die technische Implementierung umfasst Schnittstellen, Berechtigungen und Systemanbindungen, sodass der spätere produktive Einsatz reibungslos erfolgen kann. Abläufe werden standardisiert, Auswertungen schneller verfügbar, die Datensicherheiten erhöht und die Anforderungen an Dokumentation und Nachvollziehbarkeit nachhaltig unterstützt.

In der technischen Gebäudebewirtschaftung hat Sozialbau 2025 ein System eingeführt, das die Instandhaltungsplanung datenbasiert unterstützt. Die Software liefert ein durchgängiges Bestands- und Instandhaltungsmanagement: Gebäude und Bauteile werden strukturiert erfasst, ihr Ist-Zustand dokumentiert und daraus Maßnahmen- und Budgetplanungen abgeleitet. Ziel ist es, Investitionen über den Lebenszyklus vorausschauend zu priorisieren,

Transparenz über anstehende Maßnahmen zu schaffen und die Bestandsentwicklung langfristig planbar zu machen.

Ein besonders sichtbarer Fortschritt ist die Einführung des digitalen Grundrisses – für Exposés und im Kontext von Sanierungsmaßnahmen. Nach einer Testphase wurde die Lösung in die Praxis überführt. Digitale Grundrisse verbessern die Qualität der Vermarktungsunterlagen, reduzieren manuellen Aufwand und sorgen dafür, dass Planstände nachvollziehbar bleiben. Gerade nach Sanierungen ist ein aktueller, digital verfügbarer Grundriss ein wichtiger Bestandteil für Dokumentation und Weiterverwendung in Folgeprozessen.

Die Projekte 2025 zeigen, wie Sozialbau Digitalisierung versteht: als konkrete Verbesserung im Arbeitsalltag – mit Blick auf Qualität, Wirtschaftlichkeit und sichere Prozesse.

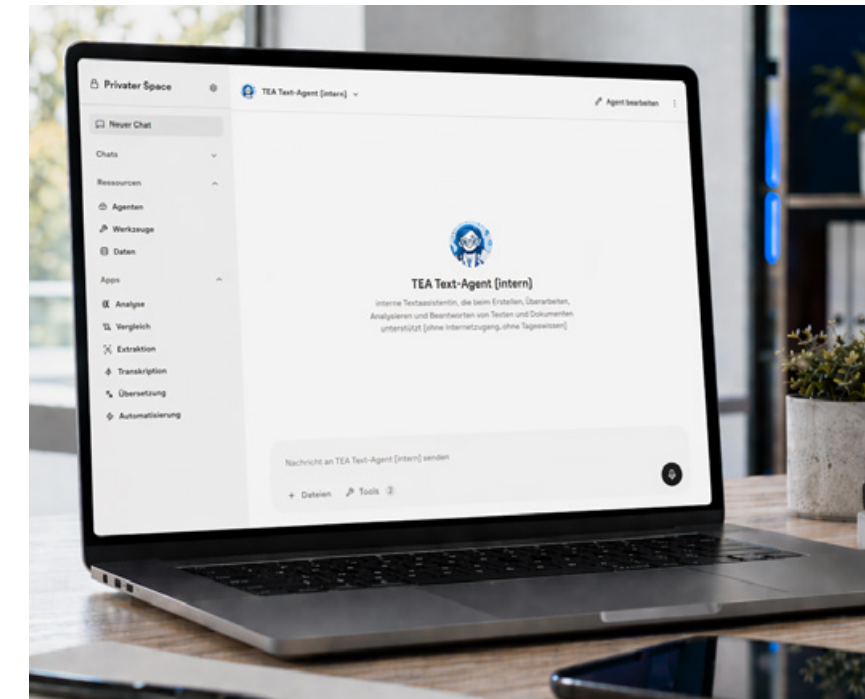
KI-Plattform – ein digitaler Assistent für die Verwaltung

Mit dem gezielten Ausbau digitaler Werkzeuge schafft Sozialbau die Grundlage, um Verwaltungsarbeit spürbar zu erleichtern und Wissen im Unternehmen besser nutzbar zu machen. Ein zentraler Baustein ist die Einführung einer internen KI-Plattform, die Mitarbeitenden künftig als sicherer, datenschutzkonformer Assistent zur Verfügung steht. Ziel ist es, die manuelle Abarbeitung wiederkehrender Tätigkeiten zu reduzieren, und die Qualität von Texten und erzeugten Dokumenten zu erhöhen, um so mehr Zeit für fachliche Entscheidungen, persönliche Bearbeitung von Anliegen von Mietern und Eigentümern sowie für Projektarbeit zu gewinnen.

Im Fokus steht ein praxisnahes Funktionspaket: Mitarbeitende können Dokumente strukturieren und analysieren – etwa Verträge, Protokolle oder Richtlinien. Inhalte lassen sich zusammenfassen, vergleichen oder auf Vollständigkeit prüfen, besonders wenn Informationen in verschiedenen Dateien oder Versionen verteilt sind. Auch bei der täglichen Kommunikation unterstützt die Plattform: Sie hilft beim Formulieren und Überarbeiten von E-Mails, Anschreiben oder Berichtstexten. Die fachliche Verantwortung bleibt dabei stets beim Menschen – die KI liefert Vorschläge, der Mitarbeiter entscheidet.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Digitalisierung von Arbeitsprozessen. Abläufe, die heute manuell und zeitintensiv sind – etwa das Aufbereiten von Informationen oder das Erstellen von wiederkehrenden Schriftstücken – sollen mit der Plattform effizienter werden. So entsteht ein Werkzeug, das nicht nur einzelne Aufgaben beschleunigt, sondern auch die Zusammenarbeit verbessert: Wissen wird leichter auffindbar, Dokumente konsistenter, Ergebnisse nachvollziehbarer.

Die Plattform ist als interne Lösung konzipiert, die Datenschutz und Sicherheitsstandards von Beginn an berücksichtigt. Das bedeutet: klare Rechte- und Rollenkonzepte, kontrollierte Datenflüsse und verantwortungsvoller Umgang mit sensiblen Informationen. So verbindet Sozialbau technologische Innovation mit dem uneingeschränkten Anspruch, Daten von Mietern, Partnern und Mitarbeitenden zuverlässig zu schützen.



Generiert durch KI

2 Bau und Verkaufstätigkeit

Das Geschäftsjahr 2025 stand für die Sozialbau erneut im Zeichen einer umfangreichen Bau- und Verkaufstätigkeit. Steigende Baupreise, verschärfte energetische Anforderungen und ein anhaltender Fachkräftemangel im Handwerk prägten das Umfeld – Herausforderungen, mit denen die gesamte Wohnungswirtschaft konfrontiert ist. Die Sozialbau begegnet diesen Bedingungen mit vorausschauender Planung und konsequenter Projektumsetzung.

Parkstadt Engelhalde – erstes Quartier nimmt Gestalt an

Im neuen Stadtquartier Parkstadt Engelhalde sind die ersten Bewohnerinnen und Bewohner eingezogen. Sämtliche Bestandsgebäude am westlichen Rand des Quartiers sind vollständig saniert und wieder gewerblich vermietet. Parallel hat der Verkauf des zweiten Wohnquartiers begonnen – ein deutliches Signal für die Marktakzeptanz des Gesamtprojekts mit rund 400 geplanten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. Energetische Anforderungen, Brandschutzvorschriften und Rohstoffengpässe bleiben dabei bestimmende Faktoren der Projektrealisierung.

Fertigstellungen und neue Vorhaben
Das Apartmenthaus am Calgeerpark – ein mehrgeschossiger Holzbau mit 50 Apartments für Pflegekräfte und 18 Apartments für Studierende – wurde termingerecht zum Oktober 2025 fertiggestellt und bezogen. Für zwei weitere Vorhaben in der Parkstadt Engelhalde – ein Gewerbeobjekt mit Lebensmittel-Nahversorger sowie ein Quartiersparkhaus – wurden die Bauanträge eingereicht; das Nahversorger-Vorhaben ist für den Baustart 2026 vorbereitet.

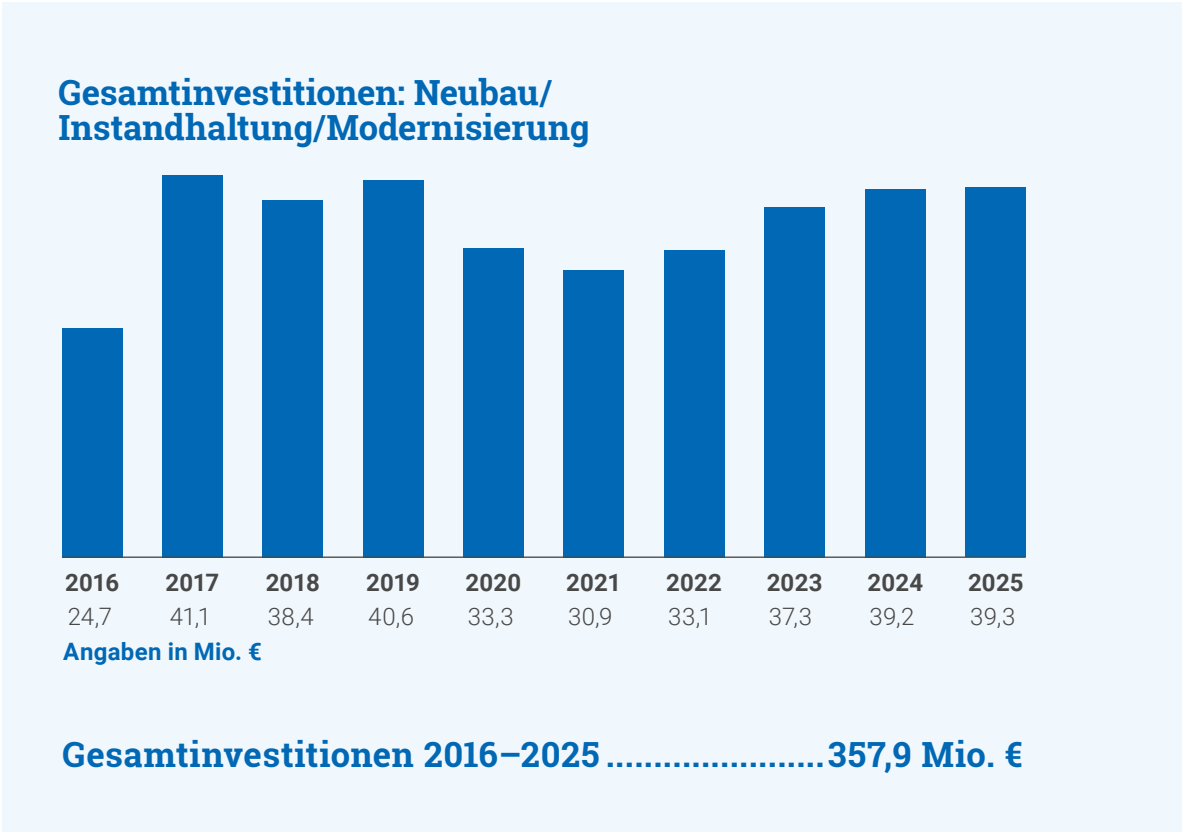
Daneben erfolgte der Planungsstart für ein Mehrfamilienhaus in serieller Bauweise. Der angestrebte hohe Vorfertigungsgrad zielt auf niedrigere Herstellungskosten und damit auf sozialverträgliche Mietpreise ab. Das ehemalige Haus Hochland in der Prälat-Götz-Straße wurde für eine schulische Nutzung umgestaltet und geht 2026 in Betrieb.

Rottachsiedlung – neue städtebauliche Konzeption
Für die Rottachsiedlung wurden die planerischen Grundlagen erarbeitet und der Gebäudebestand systematisch untersucht. Die Analyse ergab, dass eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Auf dieser Basis wird eine neue städtebauliche Konzeption angestrebt, die die Potenziale der innerstädtischen Lage gezielt nutzt.

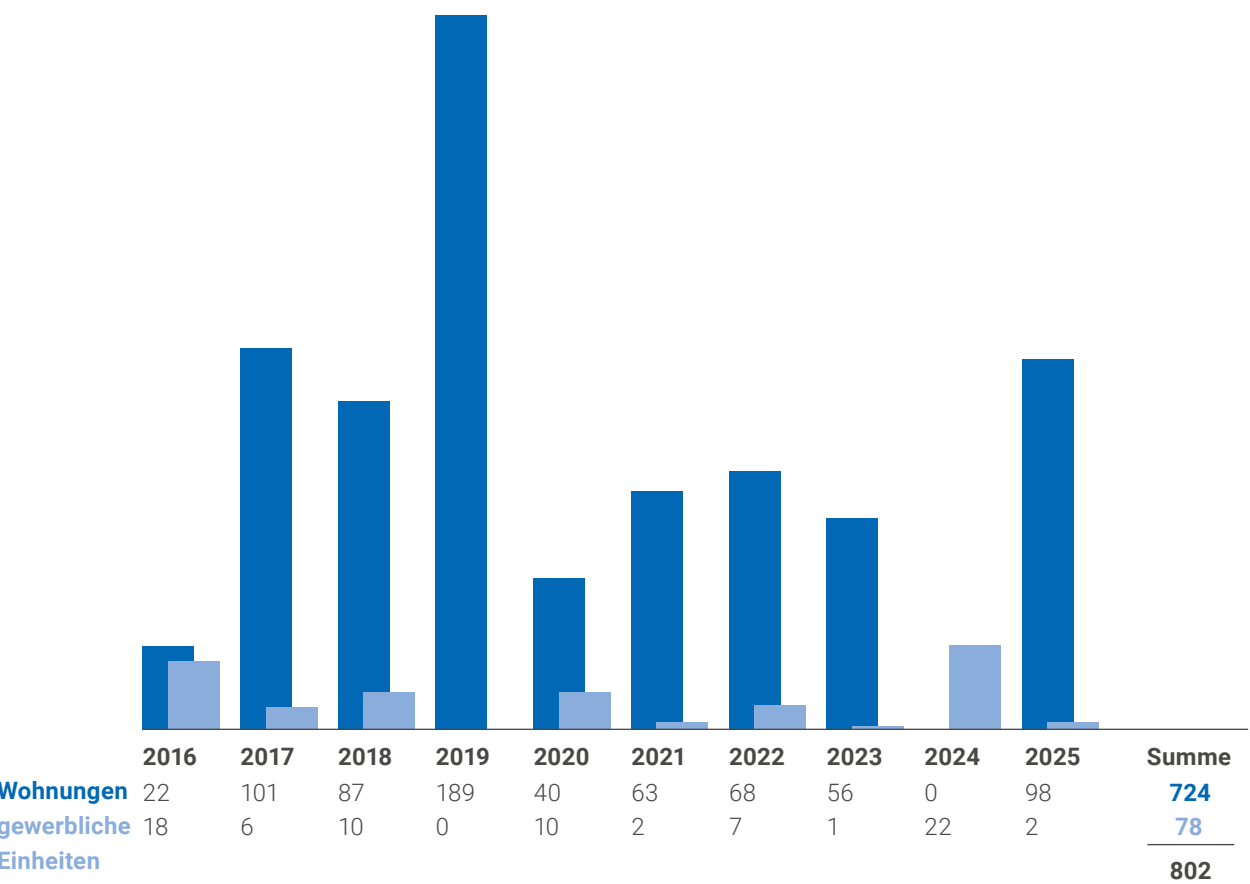
Bezahlbarer Wohnraum als Leitziel
Zentrales Ziel bleibt die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums – im Neubau wie im qualitativ

sanierten Bestand. Als größter Partner des Kemptener Wohnungsmarktes verfolgt die Sozialbau einen breiten Ansatz: Quartiers- und Städtebau, soziales Engagement, E-Mobilität sowie Schwammstadtkonzepte sind definierte Zielstandards – ausgelegt auf Lebenszyklen von 80 und mehr Jahren. Die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage in Kempten und der Region erfordert eine konsequente Fortsetzung dieser Strategie.

Um das richtige Angebot der aktuell großen Wohnungsnachfrage entgegenstellen zu können, wird die Sozialbau weiter Vorreiter und Motivator sein und neue Projekte schnell und bedarfsgerecht umsetzen, mit hohen Investitionen und viel Engagement, damit auch zukünftig Wohn- und Eigentumsräume erfüllbar bleiben. Zusammen mit ihren Fachplanern und Firmen ist die Sozialbau der verlässliche Partner im Allgäu.



Anzahl fertiggestellter Wohn- und Gewerbeeinheiten 2016–2025



2 Parkstadt Engelhalde

Ein neues Stadtquartier für Kempten

Auf dem ehemaligen Saurer-Allma-Areal entsteht mit der Parkstadt Engelhalde ein modernes Stadtquartier, das ökologische, soziale und infrastrukturelle Anforderungen in einer durchdachten Gesamtkonzeption vereint. Das Projekt setzt dabei auf nachhaltiges, gemeinschaftsorientiertes Wohnen – und schafft einen urbanen Lebensraum, der für Kempten in dieser Form neu ist.

400 Wohnungen für 1.000 Menschen

In direkter Lage am rund 16 Hektar großen Engelhaldepark entsteht ein Quartier mit einer ausgewogenen Kombination aus hochwertigem Wohnen, naturnaher Freiraumgestaltung, Nahversorgung, Dienstleistungen, Kinderbetreuung und modernen Mobilitätsangeboten. Die Anbindung an die Kemptener Innenstadt ist durch bestehende Bus- und Radverbindungen gesichert. Insgesamt umfasst das Quartier rund 400 Miet- und Eigentumswohnungen und schafft Wohnraum für etwa 1.000 Menschen – bei einer Bebauung überwiegend in vier- bis fünfgeschossiger Bauweise.

In der nördlichen, unmittelbar an den Engelhaldepark angrenzenden Grundstückshälfte werden in mehreren Bauabschnitten Eigentumswohnungen realisiert. Auf der südlichen Grundstückshälfte entstehen Mietwohnungen für den Eigenbestand der Sozialbau.

Mobilität, Klimaresilienz und Energieversorgung

Ein zentraler autofreier Quartiersplatz, ein quartierseigener Nahversorger sowie ein Mobilitätskonzept mit Bushaltestelle, Carsharing- und Lastenradangeboten fördern eine ressourcenschonende Alltagsgestaltung und tragen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei.

Ökologisch ergänzt wird das Quartier durch die Umsetzung nach dem „Schwammstadtprinzip“: Integrierte Regenwasserrückhaltebereiche speichern Niederschlagswasser und leiten es gezielt der Vegetation zu; nur überschüssiges Wasser wird dem Grundwasser zugeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Kemptener Fernwärmenetz. Baumbestandene Straßenzüge und strukturierte Freiflächen unterstützen zudem die Durchlüftung



des Quartiers – ein messbarer Beitrag zur Hitzeminderung im urbanen Raum.

Baustelle im Zeitplan

Der erste Bauabschnitt mit 56 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern einschließlich Tiefgarage startete Ende Februar 2024. Der Vertrieb begann Mitte März 2024. Bis Ende 2025 waren 55 der 56 Wohnungen notariell beurkundet; 30 Einheiten wurden bereits an die Erwerber übergeben. Der Schwerpunkt lag auf familienfreundlichen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Im Juli 2025 erfolgte der Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt mit 67 Eigentumswohnungen in vier Mehrfamilienhäusern einschließlich Tiefgarage. Der Baubeginn der ersten drei Gebäude folgte Ende August 2025, der Vertriebsstart Ende September 2025. Bis Jahresende waren bereits über 50 % der Wohnungen verkauft und notariell beurkundet.



Zeitstrahl

2015 Wiedervermietung freier Gewerbeflächen	2014 Kauf des Gewerbeareals
2020/2021 Architekturwettbewerb	2019 Städtebauliches Gutachten
2024 Baubeginn 1. Bauabschnitt	2022/2023 Bebauungsplanverfahren (Baurecht 07/2023)
2026 Baubeginn Nahversorgungs- und Dienstleistungsgebäude	2025 Baubeginn 2. Bauabschnitt
	2024–2034 Bauliche Umsetzung

2 Parkstadt Engelhalde – Kreativquartier

Industriecharakter trifft moderne Arbeitswelt

Leerstand gehört zu den zentralen Herausforderungen der Stadtentwicklung. Wo immer technisch sinnvoll und wirtschaftlich möglich, setzt die Branche auf die Revitalisierung von Bestandsgebäuden – Effizienz verbindet sich dabei mit Identitätserhalt. In Kempten entstand auf diesem Weg das Kreativquartier der Parkstadt Engelhalde: Im Westen des ehemaligen Saurer-Allma-Areals zeigt es, wie industrielle Bausubstanz sinnvoll in moderne Arbeitswelten überführt werden kann.

Platz für kreative Köpfe

Im Sommer 2025 wurde das Kreativquartier fertiggestellt. Nach 18-monatiger Sanierungs- und Umbauphase entstanden rund 3.000 m² vielfältige Kommunikations-, Kreativ- und Büroflächen. Der Charme der Industriearchitektur aus den 1960er- und 1970er-Jahren blieb erhalten. Die planerische Herausforderung: Hülle und Tragwerk mussten an aktuelle Wärme- und Brandschutzverordnungen sowie bauphysikalische Anforderungen angepasst werden, ohne das architektonische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Die ehemalige Zufahrt des Areals präsentiert sich heute als begrünter, autofreier Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Quartiersauftakt im MZG 1 – Neue Areal

Den Auftakt ins Quartier bildet das Neue Areal im ehemaligen Mehrzweckgebäude 1 (MZG 1) – ursprünglich Pfortnerhaus mit Umkleide- und Waschräumen, später

um eine Büroetage aufgestockt. Nach Abschluss der Sanierung im Sommer 2025 beherbergt es ein Quartierscafé mit Freisitz sowie eine Showküche. Auf zwei Etagen sind eine Werbeagentur, Start-up-Büros, Sharing-Plätze und Meetingräume untergebracht. Die offizielle Eröffnung fand am 10. Oktober 2025 statt.

F-Gebäude und Atelierflächen

Das 1962 als Kantine errichtete F-Gebäude wurde nach nur zehn Monaten Bauzeit im Dezember 2024 an das Architekturbüro „f64“ übergeben. Auf 1.900 m² verteilen sich moderne Büro- und Kommunikationsräume auf zwei Etagen und vier Einzelbereiche; Abstell-, Sozial- und Technikräume befinden sich im Untergeschoss. Die angrenzenden Garagen wurden zu hellen, individuell teilbaren Atelierflächen mit direktem Außenbezug umgebaut.

Bestandsgebäude und Hochschule Kempten

Das Saurer-Allma Verwaltungsgebäude aus den 1950er-Jahren mit vier Regelgeschossen und einem sechsgeschossigen Anbau wurde ebenfalls eingebunden. Neue und bestehende Nutzer finden hier flexible Büromodelle, individuell anpassbar in Größe, Ausstattung und Aufteilung. In Teilen der ehemaligen Halle 1 sind bis 2028 Labor- und Werkstattflächen der Hochschule Kempten untergebracht. So verbindet sich Wirtschaft, Kreativität und Wissenschaft zum Kreativquartier in der Parkstadt Engelhalde.

Ausblick auf 2026/2027 2

Kempten wächst – Sozialbau setzt Baukurs konsequent fort

Der Wohnungsmangel bleibt eine der zentralen Herausforderungen deutscher Städte. In Kempten übersteigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das Angebot weiterhin. Die Sozialbau hält den Investitionskurs und setzt damit ein klares Zeichen für den lokalen Wohnungsmarkt. Das Bauen von bezahlbarem Wohnraum bleibt oberstes Ziel, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Parkstadt Engelhalde

Mit dem Spatenstich vom 21. Juli 2025 startete der Bau des zweiten Wohnquartiers der Parkstadt Engelhalde. Vier Gebäude mit je vier bis sechs Geschossen bieten Platz für

67 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Die ersten Einheiten werden Mitte 2027 bezugsfertig sein, die vollständige Fertigstellung ist für 2028 vorgesehen. Parallel dazu entsteht mit dem Parkstadt Engelhalde Zentrum ein Nahversorgungs- und Gewerbegebäude mit rund 8.200 m² Gesamtfläche – ein wichtiger Infrastrukturbaustein für das Quartier und die angrenzenden Stadtteile. Im Erdgeschoss sind auf etwa 2.000 m² Handelsfläche ein Lebensmittelmarkt und ein Bäckereishop mit Café geplant. Nach der Grundsteinlegung am 5. Mai 2026 ist die Fertigstellung für 2028 vorgesehen.



Das Kreativquartier hat sich schrittweise weiterentwickelt: Nachdem das Architekturbüro „f64“ Ende 2024 das sogenannte F-Gebäude bezogen hatte, folgte im September 2025 das Neue Areal mit knapp 930 m² im südlichen Bereich. Im ehemaligen Pfortnerhäuschen ist eine öffentliche Café-Bar als zentraler Treffpunkt geplant.

Als neuer Stadtteil verbindet die Parkstadt Engelhalde Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung auf einem Areal für über 1.000 Menschen. Rund 400 Miet- und Eigentumswohnungen, ein Kindergarten, eine Quartiersgarage sowie Gewerbe- und Büroflächen werden neu errichtet; erhaltenswerte Bestandsgebäude wurden dabei gezielt revitalisiert.

Zukunftsziele

Die Zukunftsziele der Sozialbau, wie die Erreichung der Klimaneutralität, Verbesserung des Mikroklimas, Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen, Retentionsflächen und

nachhaltiges Regenwassermanagement, werden konsequent umgesetzt. Dazu zählt auch ein Mobilitäts-Hub als Umsteigestelle mit E-Ladeinfrastruktur für (Lasten-)Fahrrad- und Carsharing-Angebote in der Parkstadt Engelhalde. Darüber hinaus wird die Sozialbau im Jahr 2026/2027 in künftige Projekte wie beispielsweise in ein Mehrfamilienhaus mit bezahlbaren Mietwohnungen an der Rottachstraße 22–24 und in die Entwicklung von weiteren Stadtquartieren investieren.

Die Sozialbau Kempten ist und bleibt damit ein verlässlicher Partner für Bewohner, Mieter und Käufer, für örtliche Unternehmen und die Stadt Kempten. Seit ihrer Gründung im Jahr 1956 hat die Sozialbau zusammen mit Tochtergesellschaften rund 9.000 Wohnungen und Eigenheime errichtet. Über 17.000 Menschen leben und arbeiten in den rund 7.700 verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten auf etwa 588.000 m² Wohn- und Gewerbeflächen der Sozialbau.

2 Gästehaus am Calgeerpark

Mitarbeiter- und Studentenwohnen am Calgeerpark

Um Wohnraum für dringend benötigte Pflegekräfte anbieten zu können, wurde das „Gästehaus“ am Calgeerpark auf dem Areal des ehemaligen Fachsanitätszentrums durch einen Holzbau mit 68 Apartments ersetzt. Eine weitere Nutzung des bisherigen Gästehauses war aufgrund des schlechten Gebäudezustands nicht mehr möglich.

Am 24. März 2025 fand das Richtfest statt. Dabei hatten geladene Gäste die Gelegenheit, die Apartments zu besichtigen. Das Gebäude sowie die Außenanlagen wurden termingerecht fertiggestellt und im Oktober 2025 bezogen.

Holz-Elementbau mit vorgefertigten Modul-Bädern

Der Neubau wurde in vorgefertigter Holz-Elementbauweise errichtet. Der Baukörper gliedert sich in einen fünf- und einen viergeschossigen Gebäudeteil. Im fünfgeschossigen Teil befinden sich 50 Apartments für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikums, im viergeschossigen Teil 18 Apartments für Studierende.

Erstmals wurden die Bäder komplett vorgefertigt als Raum-in-Raum-Lösung eingesetzt – dies trug wesentlich zur Verkürzung der Bauzeit bei. Die vertikale, geschlossene Fassaden-



schalung wurde mit einem Vorvergrauungsanstrich versehen. Horizontal gliedern notwendige Brandschutzbleche die beiden Baukörper. Die 50 Apartments für die Klinikum-Mitarbeitenden erhielten jeweils einen Loggien-Balkon, während die Studierenden-Apartments durch ein großzügiges Fensterelement aufgewertet wurden.

Apartments zum ruhigen Innenhof orientiert

Alle Apartments sind nach Westen zum ruhigen Innenhof ausgerichtet; die Laubgangerschließung befindet sich auf der Ostseite zum Adenauerring. Die für den Betrieb des Gebäudes notwendigen Nebenräume sind im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils untergebracht – dadurch



konnte auf eine Unterkellerung verzichtet werden. Als Kellerersatz ist jedem Apartment ein Abstellschrank auf dem Laubengang zugeordnet.

Alle Apartments vollständig möbliert

Sämtliche Apartments wurden mit Küche und Mobiliar ausgestattet – Bett, Tisch und Schrank inklusive –, sodass sie sofort und ohne weiteren Aufwand bezogen werden konnten. Die Massivholzdecken blieben sichtbar und machen so auch im Innenraum den Holzbau erlebbar. Alle Trockenbauwände wurden weiß gestrichen, um die Räume hell und freundlich zu gestalten.

Erschließung über Laubengang und Treppenhaus

Die Erschließung erfolgt über ein geschlossenes, mit Aufzug ausgestattetes Treppenhaus. Aufgrund der Gebäudelänge sind im Süden und Norden Fluchttreppen angeordnet, die jeweils direkt an die Laubgänge angeschlossen sind. Laubgänge und Treppen bestehen aus Stahlbetonfertigteilen, alle übrigen Bauteile aus vorgefertigten Holzelementen.

Fernwärme, Photovoltaik und E-Ladeinfrastruktur

Die Parkplätze im nördlichen Innenhof werden über die bestehende Zufahrt vom Haubensteinweg erschlossen. Neben zusätzlichen Stellplätzen wurde eine E-Ladesäule errichtet und der vorhandene Baumbestand durch weitere Bäume ergänzt.

Das Gebäude ist an die bereits auf dem Grundstück vorhandene, CO₂-arme Kemptener Fernwärme angeschlossen. Auf dem Dach des fünfgeschossigen Gebäudeteils befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 40 kWp; der viergeschossige Gebäudeteil erhielt ein extensiv begrüntes Dach.

2 Umbau/Sanierung Haus Hochland

Neues Leben in der Innenstadt

Das Haus Hochland wurde Anfang der 1970er-Jahre als Soldatenheim errichtet und danach über Jahrzehnte als Restaurant mit Saalbetrieb sowie als Vereinstreffpunkt genutzt – bis Ende 2024 zuletzt als Erstaufnahmestelle für Geflüchtete. Im Sommer 2024 begann die Sozialbau mit der Suche nach einer Neunutzung, die dem Gebäude und dem umliegenden Stadtquartier gleichermaßen neue Impulse verleihen sollte.

Ein Glücksgriff für das Quartier

Als neuer Mieter konnte die staatlich anerkannte Montessori-Fachoberschule für Gestaltung (MOS, Träger: Augsburger Gesellschaft für Lehm- und Bau, Bildung und Arbeit) gewonnen werden – eine Nutzung, die sich von Beginn an als ideale Lösung erwies. Der Schulträger zeigte sich von Anfang an begeistert vom charakteristischen Charme der 1970er-Jahre-Architektur, den auch die Sozialbau



bewusst erhalten wollte. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Eingangsfoyer mit den offenen Treppenanlagen.

Umbau mit Respekt vor dem Bestand

Für die neue Nutzung wurde das ehemalige Bühnenhaus vollständig entkernt, vom Saal getrennt und auf drei Etagen mit neuen Unterrichtsräumen – größtenteils als Holzeinbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle – neu strukturiert. Die bislang geschlossene Fassade wurde im Stil des Bestands mit horizontalen Fensterbändern geöffnet, um eine gute Belichtung der Innenräume zu gewährleisten. Der multifunktional nutzbare Saal blieb in seiner ursprünglichen Größe erhalten. Die ehemaligen Vereinszimmer wurden zu Kunsträumen und Werkstätten umgewidmet. Die Räumlichkeiten des früheren Restaurants stehen den Schülerinnen und Schülern nun als Mensa und Aufenthaltsbereich zur Verfügung; teilweise wurden sie zu Sekretariat und Schulleitungsbüro umgebaut. Die ehemalige Pächterwohnung dient künftig als Lehrerzimmer und Verwaltungsbereich.

Technik, Brandschutz und Nachhaltigkeit

Durch intensive, interdisziplinäre Zusammenarbeit

geling es, die hohen Anforderungen an Brand- und Wärmeschutz – abgeleitet aus den Vorgaben für Neubauten – unter weitgehender Erhaltung der Bausubstanz umzusetzen. Alle Maßnahmen wurden vorab sorgfältig daraufhin geprüft, was erhalten werden kann und was erneuert werden muss. Sämtliche Fenster wurden ersetzt, die Haus- und Elektrotechnik auf den aktuellen Stand gebracht sowie eine Nahwärmeversorgung installiert.

Für einen zeitgemäßen Unterrichtsbetrieb wurde das Gebäude mit moderner IT- und WLAN-Infrastruktur ausgestattet. Ergänzt werden die Maßnahmen durch eine neue, öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im Bereich der Parkplätze. Nach der eigenständigen Ausgestaltung und Möblierung durch den Schulträger nimmt die MOS den Betrieb im September 2026 auf.

Rund 3,6 Mio. € investierte Sozialbau in die Sanierung und den Umbau des Gebäudes. Die Bauzeit reichte vom Frühjahr 2025 bis Mitte 2026. Insgesamt stehen der MOS künftig rund 1.500 m² Mietfläche zur Verfügung.

Neubauprojekt Rottachstraße 22–24 2

29 Wohnungen im Herzen Kemptens – Ersatzneubau mit Methode

Bezahlbarer Wohnraum ist in deutschen Städten knapper denn je. Zwischen 2010 und 2024 stieg der Mietpreisindex in bayerischen Mittelstädten um durchschnittlich über 50 % – eine Entwicklung, die auch Kempten nicht unberührt lässt. Das Sozialbau-Bestandsgebäude in der Rottachstraße 22–24 war aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht sanierungsfähig. Die Überplanung des Grundstücks zielt darauf ab, einen fünfgeschossigen Ersatzneubau mit 29 Wohneinheiten zu errichten – vollständig dem sozialen Wohnungsbau gewidmet.

Seriell gebaut, gezielt gefördert

Geplant ist eine Hybridbauweise aus Holz, Beton und Trockenbau mit hohem Vorfertigungsgrad. Das Abbruchmaterial des Bestandsgebäudes wird aufbereitet und als Gründungssohle wiederverwendet – „Urban Mining“ nennt sich dieses Prinzip, das kostenintensive Entsorgung vermeidet und den CO₂-Ausstoß des Projekts spürbar reduziert. Grundlage der Projektierung war die Rahmenvereinbarung „Seriell Bauen“ des Verbands der Wohnungswirtschaft (VdW). Voraussetzung für die Umsetzung ist

die Bewilligung von Fördermitteln nach dem Bayerischen Wohnraumförderprogramm; Zusagen lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor.

Wohnungsmix, Energiestandard, Zeitplan

Der Wohnungsmix orientiert sich am tatsächlichen Bedarf: Neun 3-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 80 m² und 20 Wohnungen mit je ca. 57 m² Wohnfläche werden realisiert. Alle Einheiten erhalten einen Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof Richtung Iller; die Erschließungsflure sind zur Rottachstraße orientiert. Angestrebt wird der Energiestandard „Effizienzhaus 40“, die Wärmeversorgung erfolgt über das CO₂-arme Kemptener Fernwärmenetz, ein Retentionsdach übernimmt die Regenrückhaltung. Gestaltungsbeitrag und Planungs- und Bauausschuss der Stadt Kempten haben die planungsrechtlichen Grundlagen bereits befürwortet. Der Rückbau erfolgte im Frühjahr 2026, sodass nach Freigabe der Fördermittel mit der Umsetzung begonnen werden kann.



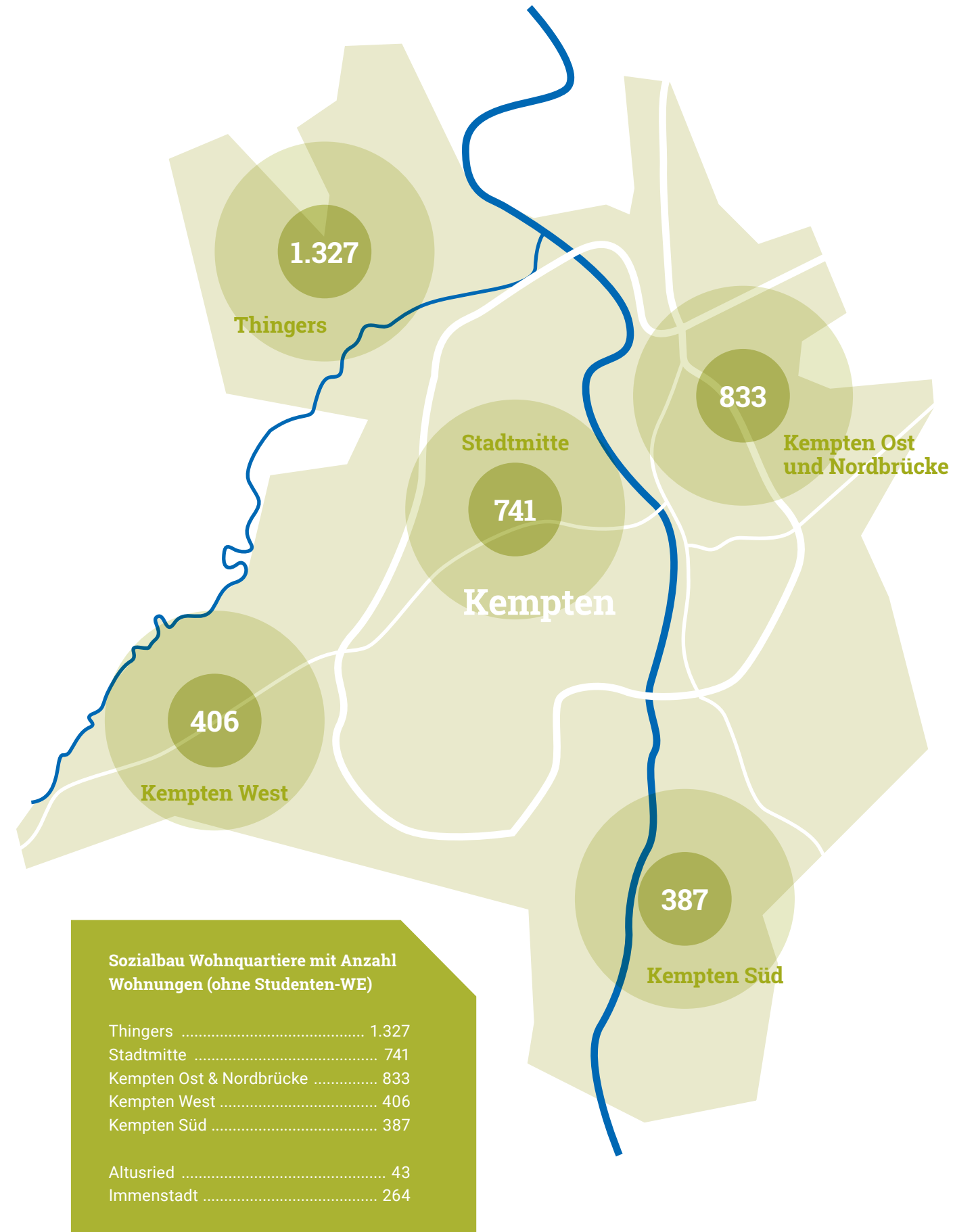
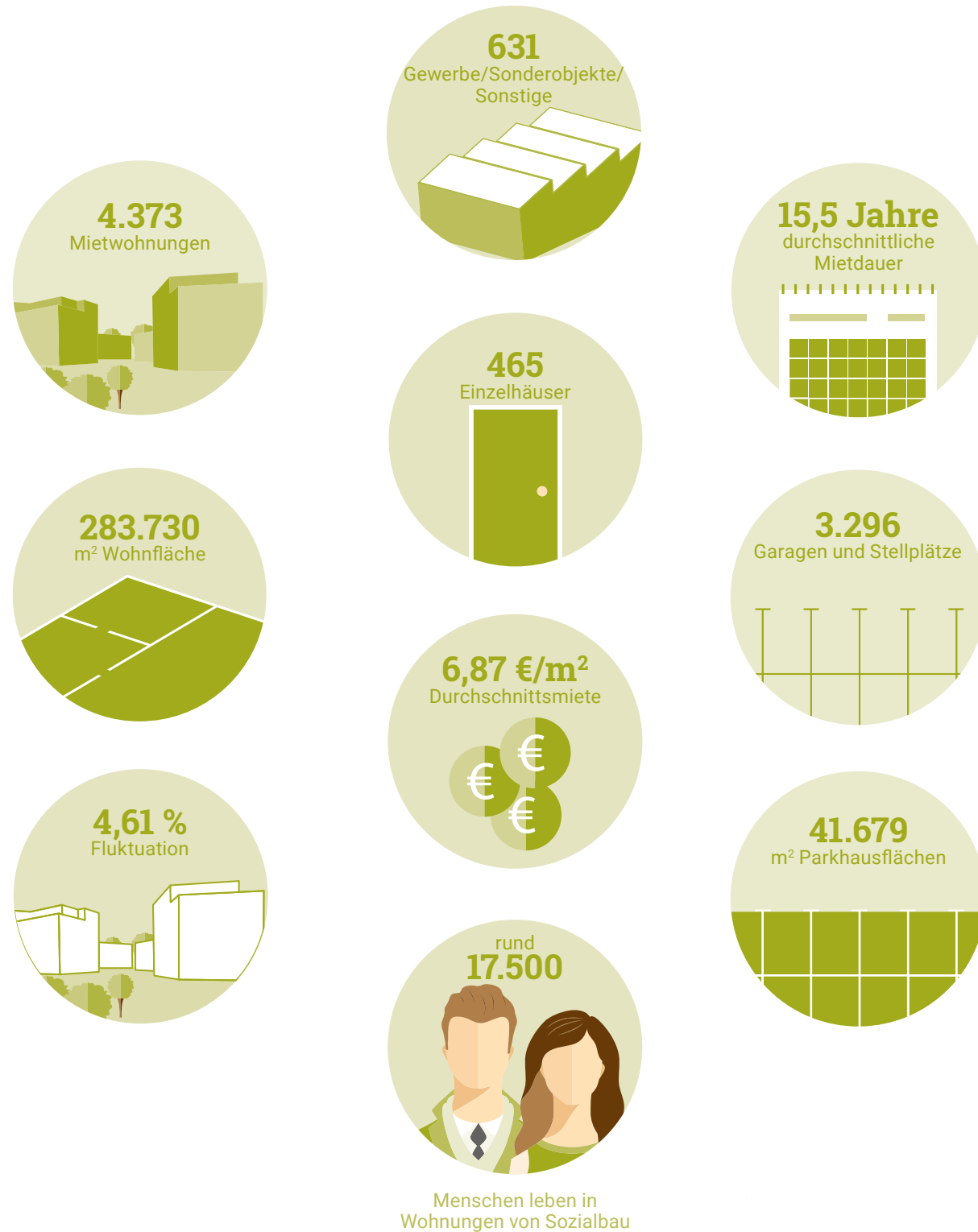


3

Bewirtschaftungsmanagement

3 Gebäude- und Hausbewirtschaftung

Wohnraum und Statistiken



3 Gebäude- und Hausbewirtschaftung



Mieterservice 2025

Zwischen digitalem Fortschritt und menschlicher Verantwortung

Der Wohnungsmarkt in Kempten bleibt angespannt: Gestiegene Bau- und Energiekosten, veränderte Nachfrage und höhere Serviceerwartungen prägten das Vermietungsgeschäft 2025. Bezahlbarer Wohnraum ist bei sinkender Fluktuation weiterhin knapp und stark nachgefragt. Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen, bedingt durch Handwerkermangel und erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen, konnten Leerstände auf niedrigem Niveau gehalten und Wiedervermietungen zügig umgesetzt werden.

Gästehaus Calgeerpark – neu am Markt

Ein Schwerpunkt des Jahres war die Fertigstellung und Neuvermietung des Gästehauses Calgeerpark. 50 Wohnungen konnten an das Klinikum für Mitarbeitende vermietet werden. Zudem sind weitere 18 Studentenapartments entstanden, die pünktlich zum Wintersemester 2025 vermietet und vollständig übergeben werden konnten.

Fakten & Zahlen 2025

- Leerstandsquote:
 - 0,51 % (ohne Rottachsiedlung/Ostbahnhofsiedlung)
 - 1,00 % (inklusive Rottachsiedlung/Ostbahnhofsiedlung)
 - = strategisch 0,71 %
 - = modernisierungsbedingt 0,28 %
 - = vermietungsbedingt/strukturell 0,01 %
- 236 Einzüge, Wiedervermietungsquote: 125,5 % im Mietwohnungsbestand
- Anteil digitaler Bewerbungen über Immomio: 100 %
- Meistgefragte Wohnungsgröße: 2- bis 3-Zimmer-Wohnung, 60-80 m² rund 800 €/m² Grundmiete
- Fluktuation 2025: 4,61 % (Vorjahr: 4,89 %)

Mehr Service dank digitaler Lösungen – die neue Mieter-App

Mit der Einführung der Sozialbau-App setzte Sozialbau 2025 einen weiteren Meilenstein in der digitalen Kundenkommunikation. Mieter können u. a. Schadensmeldungen einreichen, Anfragen stellen und wichtige Änderungen mitteilen – rund um die Uhr, unabhängig von Öffnungszeiten. Intern beschleunigt die App Prozesse und unterstützt schnellere Rückmeldungen.

Instandhaltung – Qualität im Bestand sichern

Die Instandhaltung des Wohnungsbestands bleibt eine dauerhafte Kernaufgabe. Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und die Herstellung der Wiedervermietbarkeit stiegen 2025 erneut

von rund 12,80 €/m² auf 15,00 €/m² an – bedingt durch Preissteigerungen bei Material und Handwerksleistungen sowie einen wachsenden Sanierungsbedarf im Bestand. Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zum laufenden Betrieb werden aufwändiger und wirken sich zunehmend auf die Wohnnebenkosten aus. Der eigene Regiebetrieb leistet dabei einen wichtigen Beitrag: Durch die fachkundige Renovierung leerstehender Wohnungen durch den unternehmenseigenen Regiebetrieb können Kosten kontrolliert und Leerstandszeiten verkürzt werden.

Wenn Verwaltung zur sozialen Verantwortung wird

Neben klassischen Vermietungsaufgaben war der Mieterservice 2025 zunehmend mit komplexen menschlichen Situationen konfrontiert: Fälle verstorbener Mieter ohne bekannte Erben oder erreichbare Ansprechpartner nahmen spürbar zu. Ursachen sind unter anderem wachsende Vereinsamung älterer Menschen und fehlende familiäre Netzwerke.

Diese Fälle erfordern weit mehr als reine Verwaltungsarbeit: Wohnungen müssen gesichert, Nachlassverfahren begleitet und Behörden eingebunden werden. Die enge Zusammenarbeit mit Gerichten, Sozialdiensten und kommunalen Stellen ist dabei unverzichtbar – und bedeutet für die Mitarbeitenden erheblichen Koordinations- und Betreuungsaufwand und für das Unternehmen längeren Leerstand und Mietausfälle. Insgesamt befanden sich die Mietrückstände aufgrund des hochprofessionellen

Mahnwesens mit engmaschiger Betreuung der Mieter erfreulicherweise weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Im Jahr 2025 konnte die einzig anstehende Räumung dank intensiver Bemühungen abgewendet werden. Vor Gericht wurde der einzig rechtsanhängige Fall 2025 per Vergleich zu Gunsten Sozialbau beigelegt.

Fakten & Zahlen 2025

- Mieter-App eingeführt: Oktober 2025
- Digitale Anliegen und Schadensmeldungen: rund 500 Vorgänge über App abgewickelt
- Mahnwesen: 98 % der Mieter zahlten fristgerecht (2024: 97 %)
- Eine Gerichtsverhandlung
- Keine Räumung

Ausblick 2026

Effiziente Prozesse, digitale Services und persönliche Betreuung bleiben der strategische Dreiklang des Mieterservice. Ziel ist es, den steigenden gesetzlich regulatorischen, organisatorischen wie sozialen Anforderungen eines dynamischen Wohnungsmarktes weiterhin gerecht zu werden. Um die Bedürfnisse unserer Wohnungsmieter mit unserem Leistungsangebot abzugleichen, wurde 2025 eine Mieterbefragung mit dem Marktforschungsinstitut approxima ausgearbeitet, die Anfang 2026 an alle Mieterhaushalte verschickt und im Frühjahr 2026 ausgewertet wurde.



3 Gebäude- und Hausbewirtschaftung

Mieten 2025 in Kempten

Gegenüber dem Jahr 2024 erhöhten sich die Wohnungsmieten ohne Nebenkosten im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,0 %. Damit lagen die Bestands-Nettokaltmieten bundesweit rechnerisch bei etwa 7,80 €/m² (2024 bei 7,62 €/m², Quelle: Deutscher Bundestag). Bei den sozialorientierten Wohnungsunternehmen liegt die Durchschnittsmiete in Bayern bei 7,43 €/m². Das entspricht einem Anstieg von 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Der neue qualifizierte Mietspiegel Kempten 2025 wurde rechnerisch um 5,5 % gegenüber der vorherigen Version fortgeschrieben. Grundlage war der Verbraucherpreisindex zwischen November 2022 und November 2024. Bei Sozialbau liegt die mittlere Wohnungsmiete im Eigenbestand (ohne Studenten) 2025 bei 6,87 €/m². Das entspricht einem Zuwachs von etwa 2,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Angebotsmieten in Kempten bleiben angespannt

Der Wohnungsmarkt in Kempten zeigte sich auch 2025 angespannt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im gesamten Stadtgebiet betrug im vierten Quartal 2025 laut Immobilienscout 11,33 €/m², was einen Anstieg von etwa 5,1 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Zum selben Zeitpunkt lag die durchschnittliche Angebots-Nettokaltmiete in Bayern bei 10,46 €/m², ein Anstieg von etwa 4,3 % gegenüber dem vierten Quartal 2024. Bundesweit lag das Wachstum mit 2,9 % im Jahresvergleich auf dem niedrigsten Stand seit über vier Jahren. Der gewichtete Durchschnitt über 37 Städte und Regionen (GREIX) liegt aktuell bei 14,36 €/m². Neubauangebote erreichen in Kempten inzwischen häufig Mietpreise zwischen 15 und 18 €/m², während Bestandswohnungen überwiegend zwischen 11 und 14 €/m² angeboten werden. Nicht preisgebundene Wohnungen im Sozialbau Eigenbestand in Kempten wurden 2025 im Schnitt für 11,10 €/m² neu vermietet (inkl. Neubau 50 Apartments). Inklusive gefördertem Bestand

betrug die Neuvermietungsmiete 2025 im gesamten Bestand 9,87 €/m².

Die Nachfrage nach Wohnraum in Kempten bleibt hoch. Ursachen hierfür sind insbesondere:

- anhaltender Zuzug in die Region,
- steigende Bau- und Finanzierungskosten,
- geringe Neubautätigkeit,
- sowie ein begrenztes Angebot an verfügbaren Wohnungen.

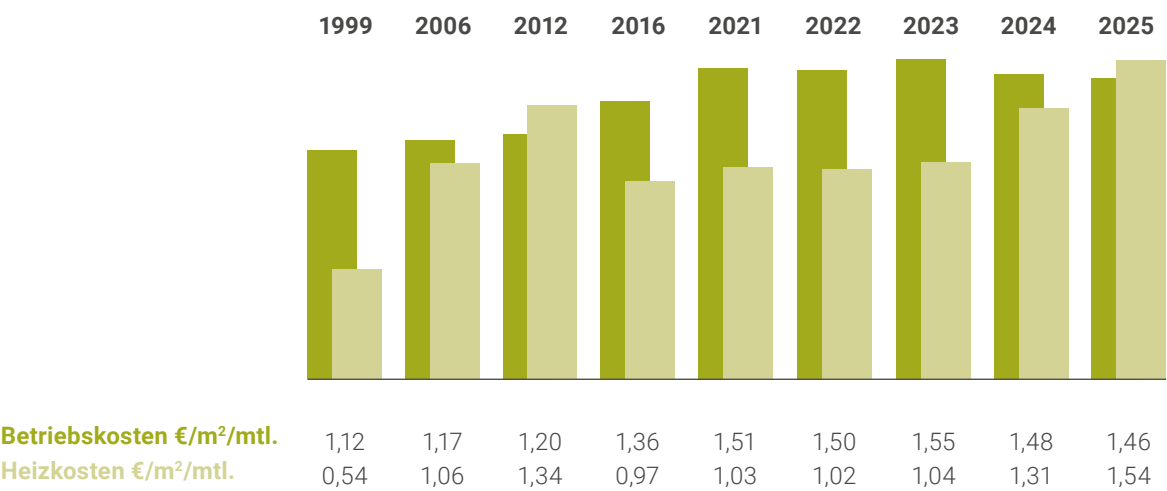
Für kommunale Wohnungsunternehmen gewinnt damit die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums weiter an Bedeutung. Gerade dauerhaft moderate Bestandsmieten leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilität des Wohnungsmarktes.

Betriebs- und Heizkosten

Die steigenden Wohnkosten zeigen sich insbesondere im kontinuierlich wachsenden Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete. Im vergangenen Jahr blieben die Energiepreise trotz zwischenzeitlicher Marktberuhigung für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter auf einem hohen Niveau und tragen damit wesentlich zur weiterhin hohen Kostenbelastung bei.

Erstmals seit 2012 liegen die Heizkosten pro Quadratmeter Wohnfläche über den Betriebskosten. Im Wohnungsbestand der Sozialbau haben sich die „kalten“ Betriebskosten in den vergangenen fünf Jahren um rund 3,3 % reduziert, während die Kosten für Heizung und Warmwasser im gleichen Zeitraum um nahezu 50 % gestiegen sind.

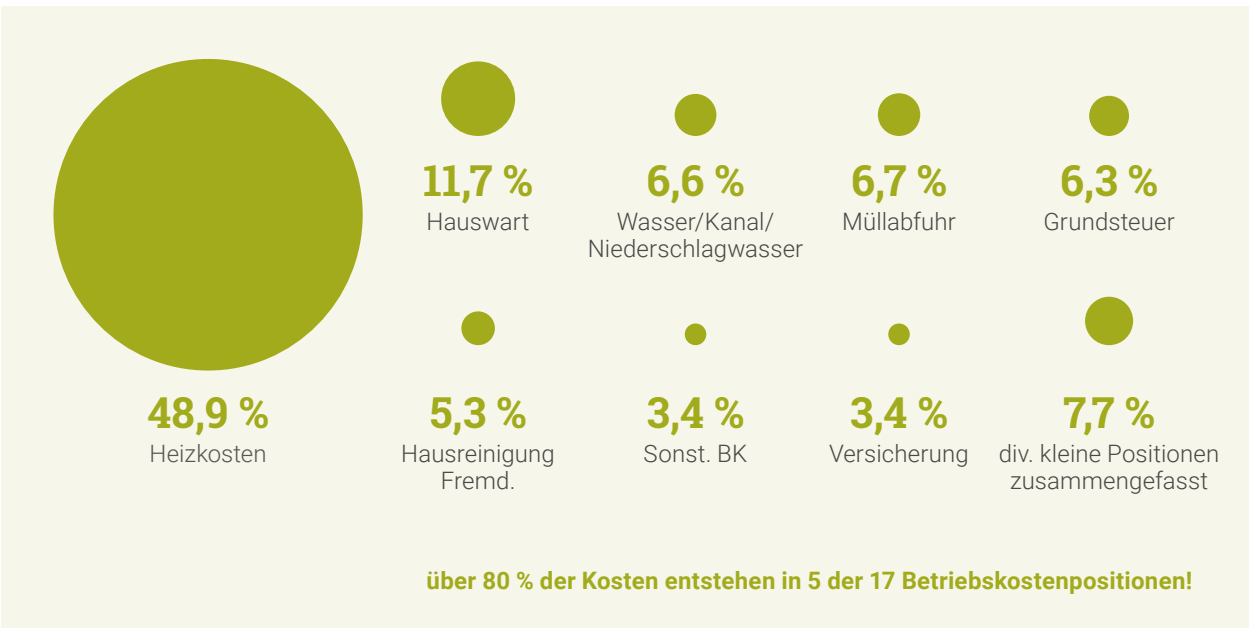
Betriebs- und Heizkosten 1999–2025



Auch bei Investitionen in energetische Maßnahmen setzt das Unternehmen weiterhin auf einen ausgewogenen und verantwortungsvollen Weg. Notwendige Modernisierungen und energetisch sinnvolle Verbesserungen werden mit Augenmaß umgesetzt, sodass Klimaschutz, Energieeffizienz und bezahlbares Wohnen miteinander vereinbar bleiben.

Um Preisschwankungen entgegenzuwirken, werden langfristige Partnerschaften und verlässliche Liefervereinbarungen im Energiebereich gestärkt.

Bei einer Aufschlüsselung der Nebenkosten nach Einzelpositionen wird deutlich, dass über 80 % der Gesamtkosten auf lediglich fünf der insgesamt 17 Positionen entfallen.



3 Instandhaltung und Modernisierung

Energetische Sanierung im Fokus

Bei der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken und die Energieeffizienz von Wohngebäuden nachhaltig zu verbessern. Dies wird unter anderem durch die Sanierung der Gebäudehülle erreicht – beispielsweise durch das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) an Fassaden und Kellerdecken oder den Austausch von Fenstern.

Zur technischen Instandhaltung zählt die Erneuerung der Versorgungsstränge für Heizung, Wasser und Strom. Auch moderne Technologien wie Solaranlagen und digitale Heizungsüberwachung tragen dazu bei, Wohnraum zukunftsfähig zu gestalten und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen.

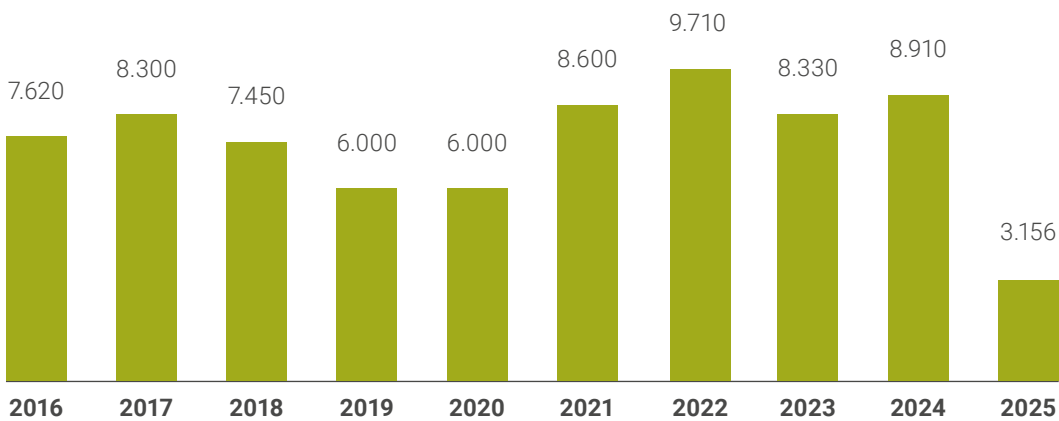
Schwerpunkte im Jahr 2025 waren die Wohnquartiere „Mariaberger Straße 85, 87“ (18 Wohneinheiten), „Taxisweg 11, 12“ (12 Wohneinheiten) sowie „Bad-Dürkheimer-Weg 9, 11“ (24 Wohneinheiten).

Ausblick 2026

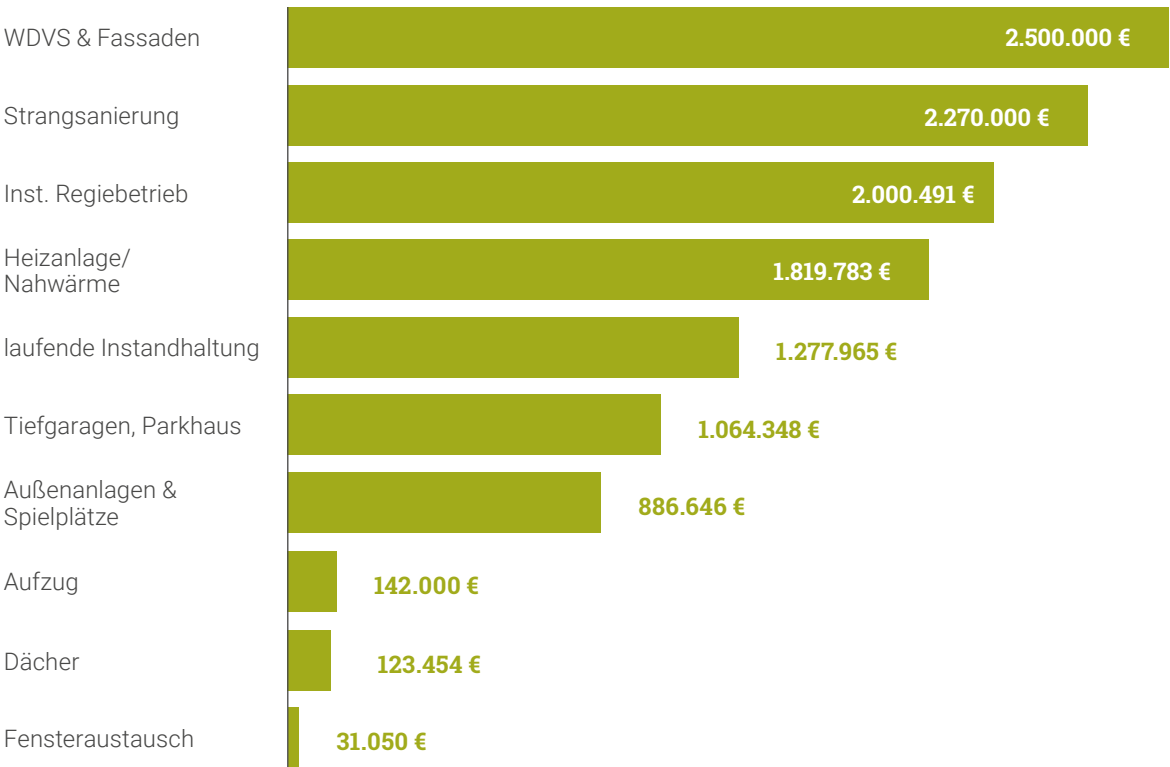
Auch im Jahr 2026 werden die Modernisierungsmaßnahmen konsequent fortgesetzt. Geplant sind die Wohnquartiere „Bussardweg 6–20“ (64 Wohneinheiten), „Schwalbenweg 70, 72“ (32 Wohneinheiten) sowie „Schwalbenweg 62–66/78–80, 80a“ (48 Wohneinheiten) – zusammen 144 Wohneinheiten und damit ein erheblicher Umfang an geplanten Modernisierungsmaßnahmen. Damit setzt die Sozialbau den eingeschlagenen Weg fort, den Bestand schrittweise energetisch zu sanieren und für die kommenden Jahre nachhaltig aufzustellen.



Realisierte Wärmedämmverbundsysteme in m²



Aufteilung der Kosten Instandhaltung und Modernisierung 2025



Gesamt..... 12.115.737 €



3 Erwerb und Entwicklung Rottachsiedlung

Vom Bestandsankauf zur Entwicklungsperspektive

Mit dem Erwerb von 167 der insgesamt 290 Wohnungen der Rottachsiedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) hat Sozialbau eine wichtige Grundlage für die zukünftige Quartiersentwicklung in der nördlichen Innenstadt von Kempten geschaffen. Die 120 südlich gelegenen Einheiten verbleiben im Eigentum der BlmA. Der Ankauf ist Teil einer strategischen Portfoliosteuerung mit dem Ziel, Flächenpotenziale langfristig zu sichern und gezielt weiterzuentwickeln.

Klarer Befund: Neubau statt Sanierung

Die Übernahme des Bestands erfolgte strukturiert und effizient. Durch eine frühzeitige technische und wirtschaftliche Analyse wurde schnell deutlich, dass die bestehende Gebäudesubstanz – nach dem Zweiten Weltkrieg mit einfachen Materialien errichtet – langfristig nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum entspricht. Die Mängel sind gravierend: fehlende Bäder und Heizungen, veraltete Versorgungsleitungen, nicht barrierefreie Grundrisse sowie ein hoher CO₂-Fußabdruck. Eine wirtschaftlich und technisch tragfähige Sanierung ist nach rund 75 Jahren Nutzungsdauer ausgeschlossen. Die Ent-



scheidung fiel daher eindeutig zugunsten eines Neubaus – mit dem Potenzial, die verfügbare Wohnfläche nahezu zu verdoppeln und damit einen substanziellen Beitrag zur Entspannung des angespannten Kemptener Wohnungsmarkts zu leisten.

Fakten zur Rottachsiedlung

- Erwerb eines zusammenhängenden Wohnquartiers
- Strategische Sicherung innerstädtischer Flächen
- Technische Bewertung mit klarer Entwicklungsperspektive
- Konzeption einer Neugliederung des Gesamtquartiers in Kooperation mit der BlmA

Im Fokus steht daher nicht die Modernisierung des Bestands, sondern eine grundlegende Neuausrichtung des Quartiers. Die Rottachsiedlung bietet die Chance, unter Ausschöpfung aller Entwicklungspotenziale mittels eines Architektenwettbewerbs, ein modernes, zukunftsfähiges Wohnumfeld zu schaffen.

Neubau mit Perspektive: Bezahlbarer Wohnraum im Quartier

Das Entwicklungskonzept der Rottachsiedlung setzt auf Neubau. Ziel ist es, durch eine effizientere Flächennutzung eine höhere bauliche Dichte zu erreichen und gleichzeitig die Wohn- und Aufenthaltsqualität deutlich zu

steigern. Geplant ist eine ausgewogene Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, kombiniert mit der Schaffung von Wohneigentum. So wird das Wohnungsangebot in Kempten sinnvoll ergänzt und trägt zur Entlastung des angespannten Marktes bei.

Entwicklungsziele im Überblick

- Neubau statt wirtschaftlich nicht tragfähiger Sanierung
- Mehr Wohnraum durch optimierte Flächennutzung
- Moderne, energieeffiziente Gebäude
- Geförderte und freifinanzierte Wohnungen zur Marktergänzung

Mieter im Fokus

Auch in der Rottachsiedlung steht die soziale Verantwortung im Mittelpunkt. Alle Mieterinnen und Mieter wurden frühzeitig informiert und werden aktiv begleitet. Ziel ist es, für jeden Haushalt passenden Ersatzwohnraum zu finden. Die enge Betreuung durch den Mieterservice, transparente Kommunikation und individuelle Lösungen sind zentrale Bestandteile des Prozesses. Die Rottachsiedlung steht damit für eine vorausschauende Entwicklung: Aus einem überalterten Bestand entsteht ein neues, zukunftsfähiges Wohnquartier.

Wie geht es weiter?

In enger Abstimmung mit der Stadt Kempten und der BlmA wird die Überplanung des Areals in den kommenden Jahren schrittweise vorangetrieben. Den Auftakt bildet ein Architektenwettbewerb, dessen Ergebnis bis Mitte 2027 vorliegen soll. Auf dieser Grundlage wird das Bauleitplanverfahren eingeleitet, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau schafft – angestrebt wird die Baurechtschaffung bis 2028. Der konkrete Planungsbeginn für das Sozialbau-Grundstück ist für die Jahre 2029/2030 vorgesehen.

Sozialverträgliche Begleitung der Bewohnerschaft

Parallel zum laufenden Planungsprozess werden die Bewohnerinnen und Bewohner der Rottachsiedlung aktiv begleitet. Sozialbau unterstützt alle Mieterinnen und Mieter dabei, geeigneten alternativen Wohnraum in Kempten zu finden – eine Aufgabe, die angesichts des angespannten lokalen Wohnungsmarkts besondere Sorgfalt erfordert. Die Wohnungswünsche nahezu aller Mieter sind bereits im Vermietungssystem erfasst; der direkte Kontakt zum Mieterservice bleibt während des gesamten Prozesses sichergestellt.



3 Ostbahnhofsiedlung

Bezahlbarer Wohnraum gesichert

Mit dem Erwerb von 81 Mietwohnungen in der Ostbahnhofsiedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) hat Sozialbau gezielt bezahlbaren Wohnraum in Kempten gesichert.

Wie bereits bei der Rottachsiedlung erfolgte die Übernahme planvoll, strukturiert und ohne Beeinträchtigung für die Mieterschaft. Ein interdisziplinäres Projektteam bereitete die Integration ab Juli 2025 umfassend vor.

Begleiteter Übergang für die Mieterschaft

Die Mieterinnen und Mieter werden während des gesamten Prozesses eng begleitet. Bereits heute wurden:

- Individuelle Wohnungswünsche erfasst
- Beratungsgespräche geführt
- Perspektiven für Ersatzwohnraum entwickelt

Der Mieterservice steht in kontinuierlichem Austausch mit den Haushalten und unterstützt aktiv bei der Suche nach passenden Wohnungen.

Gemeinsam gestalten

Die Ostbahnhofsiedlung steht exemplarisch für verantwortungsvolle Bestandsentwicklung: Bezahlbarer Wohnraum wird gesichert, gleichzeitig entsteht durch Neubau eine nachhaltige Perspektive für die Zukunft.



Effiziente Übernahmeprozesse

Zentrale Aufgaben wurden frühzeitig umgesetzt:

- Erfassung aller Mieterdaten und SEPA-Mandate
- Übernahme von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen
- Umstellung öffentlicher Lasten
- Integration in bestehende Systeme

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor war die aktive Unterstützung der Mieterinnen und Mieter. Dadurch konnte der Übergang vollständig und reibungslos erfolgen.

Kontinuität für die Bewohner

Für die Bewohner blieb der Eigentümerwechsel nahezu unbemerkt. Die Betreuung erfolgt seit Januar 2026 kontinuierlich durch den Mieterservice von Sozialbau.

Klare Perspektive: Neubau für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum

Die Analyse der Gebäudesubstanz zeigt, dass eine grundlegende Modernisierung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Daher verfolgt Sozialbau eine klare Strategie: Rückbau und Neubau am gleichen Standort.

Der Fokus liegt klar auf öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Zentrale Entwicklungsziele

- Ersatzneubau mit höherer Wohnqualität
- Mehr Wohnungen durch effizientere Flächennutzung
- Realisierung öffentlich geförderter Wohnungen
- Sicherung langfristig bezahlbarer Mieten



3 Parkhausmanagement

Digitalisierung, Sanierung und stabile Nachfrage

Sozialbau betreibt sechs Parkhäuser mit rund 2.150 Stellplätzen im Stadtgebiet. Die Anlagen sichern die Erreichbarkeit zentraler Örtlichkeiten und sind ein wichtiger Bestandteil der städtischen Mobilitätsinfrastruktur. Die Nutzung erfolgt durch Dauerparker und Kurzzeitkunden, was eine stabile Auslastung mit Spitzen in innenstadtnahen Lagen ermöglicht. Insgesamt sind die Bewegungen in den innerstädtischen Parkhäusern zu 2024 insbesondere wegen der Sanierung des Parkhaus Rathaus rückläufig (-10,7 %, -2,4 % ohne Parkhaus Rathaus). Im Parkhaus Klinikum ist die Auslastung hingegen um 7,3 % gestiegen, dort können keine weiteren Dauerparkverträge angeboten werden.

100 % bargeldlos – System läuft stabil

2025 wurden die Parkhäuser auf bargeldlose Zahlungssysteme umgestellt.

- anfängliche Akzeptanzhürden bei Kunden
- stabiler Betrieb nach Systemanpassungen und systembedingten Herausforderungen

Die Einführung erforderte einen hohen personellen Einsatz: Das Parkhausteam war in der Startphase auch an Wochenenden und Feiertagen durchgehend erreichbar, um den Betrieb sicherzustellen.

Sanierung Parkhaus Rathaus

Das Parkhaus Rathaus wird seit Mai 2025 umfassend modernisiert:

- Sanierung in Bauabschnitten, Start mit Ebenen 7–10
- temporäre Sperrung einzelner Ebenen
- Umsetzung über mehrere Jahre

Ziel ist die langfristige Sicherung der baulichen und technischen Qualität bei laufendem Betrieb

Tarife und Nachfrage

2025 wurden die Preise für das Kurzzeitparken erhöht, für das Dauerparken blieben sie unverändert. Die hierdurch erzielte Steigerung der Einnahmen haben die Erlösschmälerungen aufgrund der Modernisierung im Parkhaus Rathaus 2025 nahezu kompensieren können. Die Nachfrage nach Dauerstellplätzen bleibt insbesondere in zentralen Lagen hoch.

Sicherheit und Betrieb

Alle Parkhäuser sind videoüberwacht und werden vom eigenen Parkhausteam sowie von einem Sicherheitsdienst betreut. Dies gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit für Nutzer und Anlagen.

Ausblick

Schwerpunkte bleiben die technische Modernisierung, die Weiterentwicklung digitaler Systeme sowie der Ausbau der E-Mobilität. Parallel läuft die Planung der neuen Parkgarage im Quartier Parkstadt Engelhalde.

Zahlen & Fakten

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



Studentenwohnen 3

Stabiler Markt dank gezielter Investitionen

Der studentische Wohnungsmarkt in Kempten hat sich deutlich stabilisiert. Nach Jahren hoher Nachfrage zeigt sich 2025/2026 ein ausgeglicheneres Verhältnis von Angebot und Bedarf.

Sozialbau als zentraler Anbieter

Mit 372 Studentenwohnungen stellt die Sozialbau den Großteil der öffentlich verfügbaren Wohnplätze für Studierende in Kempten. Die Apartments liegen in Hochschulnähe und bieten mit Warmmieten von 290 € bis 490 € bezahlbaren Wohnraum.

Zum Vergleich:

- Private Angebote (möbliert):
ca. 400 € bis 600 € monatlich
- Freier Markt (< 40 m²):
rund 13 €/m² Kaltmiete (zzgl. Nebenkosten)

Damit bleibt die Sozialbau mit durchschnittlich rund 10 €/m² Kaltmiete im studentischen Wohnen (möbliert zzgl. Nebenkosten) ein wichtiger Stabilitätsfaktor im lokalen Wohnungsmarkt.

Neue Kapazitäten und Modernisierung

Gezielte Investitionen haben das Angebot weiter verbessert:

- **18 neue Apartments im Calgeerpark**
→ Fertigstellung und Bezug zum 01.10.2025
- **Modernisierung Wohnheim Zugspitzstraße Wintersemester 2020 bis Sommersemester 2025**
→ Abschluss Innenrenovierung zum Sommersemester 2025
→ seitdem 152 Apartments wieder vollständig vermietbar
→ Abschluss Innenrenovierung zum Sommersemester 2025
→ seitdem 152 Apartments wieder vollständig vermietbar

Beide Maßnahmen tragen direkt zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei. Die neuen und modernisierten Einheiten waren zeitnah wieder belegt.

Veränderte Nachfrage

Die Anforderungen der Studierenden entwickeln sich weiter:



- steigende Nachfrage nach möblierten, kompakten Wohnungen
- Wunsch nach kurzfristiger Verfügbarkeit
- höhere Mobilität durch Praxissemester und Auslandsaufenthalte

Dies führt zu einer stärkeren Fluktuation und sorgt für mehr Bewegung im Bestand.

Saisonale Dynamik bleibt

- Hohe Nachfrage: Wintersemester
 - Spürbare Entlastung: Sommerhalbjahr
- Insgesamt hat sich der Markt auf einem stabilen Niveau eingependelt.

Ausblick

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bleibt eine zentrale Aufgabe. Die Sozialbau wird ihre Rolle als zuverlässiger Anbieter weiter ausbauen und durch gezielte Investitionen zur nachhaltigen Stabilisierung des studentischen Wohnungsmarktes beitragen.

3 Gewerbliche Vermietung

Gewerbeimmobilien-Bewirtschaftung

Zum Jahresende 2025 betreut die Sozialbau rund 66.000 m² Büro- und Gewerbeflächen. Ein Schwerpunkt des Jahres war die Neuvermietung mehrerer Arztpraxen im Innenstadtbereich sowie die Umsiedlung der Allgäu GmbH an den Standort Burgstraße 18. Die im Vorjahr vermieteten Flächen in den Bestandsgebäuden Leonhardstraße 15 und 17 auf dem ehemaligen Industrieareal Saurer-Allma und heutiger Parkstadt Engelhalde wurden pünktlich an die neuen Mieter Neue Areal und „f64“ Architekten übergeben. Damit wurde ein wichtiger Grundstein für die Belebung des Kreativquartiers in der Parkstadt Engelhalde gelegt. Während der umfassenden Bauarbeiten wurden bestehende Mietverhältnisse – wie die der Saurer Technologies GmbH und der Hochschule Kempten – kontinuierlich betreut.



Umstrukturierungsmaßnahmen bei langjährigen Gewerbemietern führten zu größeren Umbauten, um eine Anschlussvermietung zu ermöglichen. Dadurch stieg die Leerstandsquote kurzfristig auf 1,39 %. Dank des engen Netzwerks, innovativer Umnutzungskonzepte, gezielter Investitionen in die Gebäudesubstanz und aktiver Vermarktung konnten alle gekündigten Flächen schnell neu besetzt werden. Trotz der volatilen Lage am Gewerbeimmobilienmarkt ist die Sozialbau überzeugt, dass ihr Bestand langfristig gut gerüstet ist.

Weitere bedeutende Vermarktungserfolge im Geschäftsjahr 2025 waren die Neuvermietung des Anwesens Hausensteigweg 19 an die Kleintierpraxis Anicura, das nach Aufgabe der Erstaufnahmestelle für geflüchtete Menschen kurzfristig frei wurde. Das Haus Hochland in der Prälat-Götz-Straße 2 wurde umfassend saniert und an die Leimbau-Gruppe vermietet, die das Gebäude künftig als Montessori-Fachoberschule nutzen wird.

Die ehemaligen Schulräume der Fürstenschule im Erdgeschoss des ehemaligen Maria-Ward-Instituts wurden nach Räumung durch die Grundschule und gezielten baulichen Anpassungen langfristig an das Schwäbische Förderzentrum Hören vermietet. Das Zentrum betreibt dort eine Außenstelle zur Betreuung hörgeschädigter Kinder im Grundschulalter. Im Dachgeschoss wurde ein kompletter Flügel nach geringfügigen Umbauten an die Volkshochschule Kempten vergeben, die am Standort insbesondere Gesundheitskurse anbietet.

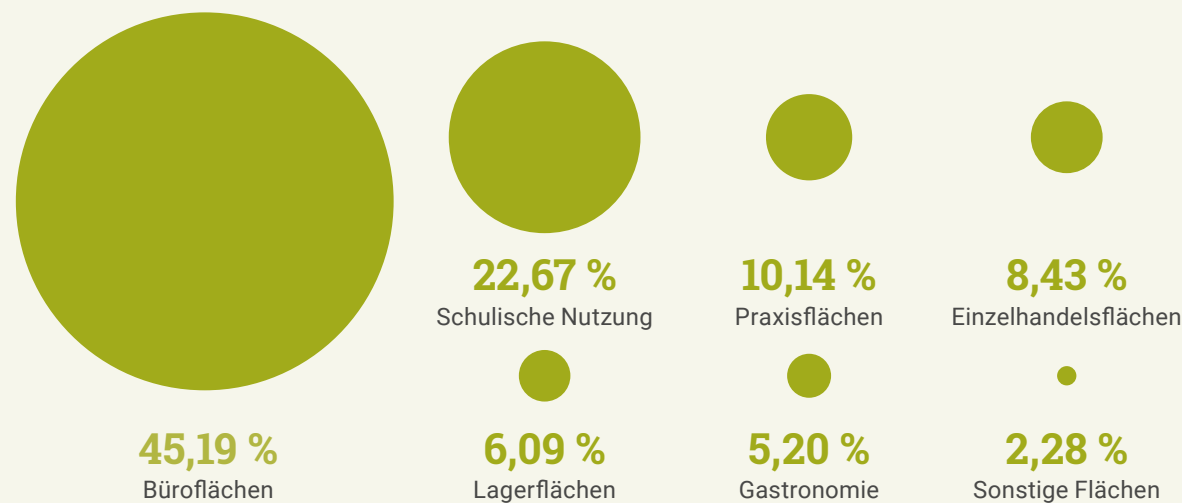
Die gewerblichen Flächen in der Bäckerstraße 25 – ein denkmalgeschütztes Gebäude in der Altstadt – wurden nach Beendigung der Co-Working-Spaces durch den vorherigen Mieter nach intensiver Suche an die Diakonie Allgäu e.V. neu vermietet. Die Anmietung ermöglichte der Diakonie, ihre Geschäftsräume in unmittelbarer Nähe zum Hauptstandort zu erweitern.

Vorausschauendes Handeln und kontinuierliche Marktbeobachtung haben dazu beigetragen, Leerstände zu vermeiden oder kurzfristig zu überwinden – ein wesentlicher Beitrag zur Aufrechterhaltung einer lebendigen Innenstadt.

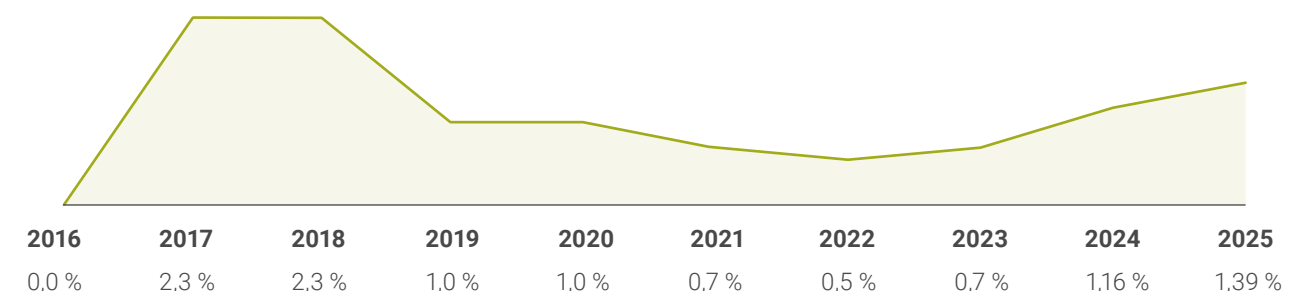
Der Gewerbeimmobilienmarkt in Kempten bleibt angespannt, geprägt von vorsichtigem und abwartendem Verhalten der Marktteilnehmer. Moderne, effiziente Flächen in guter Lage mit Parkmöglichkeiten, guter Erreichbarkeit und niedrigen Nebenkosten haben weiterhin gute Vermarktungschancen. Ältere Standardbüros ohne klare Qualitätsmerkmale dagegen weisen längere Vermarktungszeiten auf – ein Trend, der bundesweit zu beobachten ist.

In der Bestandsbewirtschaftung kümmern sich die Mitarbeitenden der Sozialbau neben kleineren Reparaturen auch um umfassende Instandsetzungen im Zusammenhang mit Mieterwechseln oder Vertragsanpassungen. Die teilweise komplexe Gebäudetechnik sowie sich ständig ändernde gesetzliche Anforderungen stellen dabei nach wie vor eine Herausforderung dar. Durch zunehmende Digitalisierung gelingt es jedoch, Prozesse effizienter zu gestalten und diesen Anforderungen zu begegnen.

Anteil der gewerblichen Nutzfläche und Nutzungsart



Leerstandsquote Gewerbe



3 WEG-Verwaltung

Abrechnungs- und Versammlungssaison

Das Team der Wohnungseigentumsverwaltung hat im Berichtsjahr 101 Hausgeldabrechnungen fristgerecht erstellt und 106 Eigentümerversammlungen effizient durchgeführt.
In allen betreuten Wohnanlagen wurde die Einführung von Steckersolargeräten behandelt, die gesetzlich als privilegierte bauliche Veränderung gilt. Die Eigentümergemeinschaften fassten jeweils einen Grundsatzbeschluss zur Umsetzung.

Ein weiterer Meilenstein der Digitalisierung war die im Herbst veröffentlichte Eigentümer-App von Sozialbau. Seitdem können alle Eigentümerinnen und Eigentümer Unterlagen wie Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne und Teilungserklärungen jederzeit digital einsehen sowie Anliegen und Schadensmeldungen bequem online an die Verwaltung übermitteln.



Instandhaltungsmaßnahmen 2025

Die Eigentümergemeinschaften investierten im Jahr 2025 insgesamt rund 2,2 Mio. € in die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums. Besonders hervorzuheben sind zwei umfassende Tiefgaragensanierungen:

Haubenschloßstraße 23–27, Kempten: ca. 200.000 € für eine ganzheitliche Betonsanierung,

Rosengasse 4–14, Kaufbeuren: rund 500.000 € für eine umfassende Betonsanierung.

Diese beiden Projekte waren die größten Einzelinvestitionen des Jahres 2025. Zudem wurden die Außenfassaden in der Egerlandstraße 2–6 (ca. 120.000 €) und der St.-Gallener-Straße 5–9 (ca. 83.000 €) saniert.

Verwaltungsübernahme Mariaberger-Straße 81, 83

Zum 1. Januar 2025 wurde die Eigentümergemeinschaft Mariaberger-Straße 81 und 83 mit 23 Wohnungen und 23 Tiefgaragenstellplätzen in den Verwaltungsbestand integriert – ein weiterer Neuzugang für die Wohnungseigentumsverwaltung.

Verwaltung nach WEG	2024	2025
Eigentümergemeinschaften	100	101
Eigentumswohnungen	2.507	2.530
Garagen/Tiefgaragenstellplätze	2.076	2.099

Mietverwaltung für Dritte	2024	2025
Wohnungen	158	156
Gewerbliche Objekte	13	13
Garagen und Stellplätze	681	679

18. Forum Wohnungseigentum

Die Sozialbau-Tradition des „Forum Wohnungseigentum“ für Verwaltungsbeiräte wurde am 14. November 2025 erfolgreich zum 18. Mal fortgesetzt.

Die Verwaltungsbeiräte der von Sozialbau betreuten Eigentümergemeinschaften wurden zu einem Informationsausflug zur Firma Dobler nach Kaufbeuren eingeladen. Nach einer Vorstellung des traditionsreichen Familienunternehmens stand eine Besichtigung des Betonfertigteilwerks in der Augsburgers Straße auf dem Programm.

Der informative Nachmittag fand im Hotel „Am Kamin“ bei gutem Essen und regem Austausch in angenehmer Atmosphäre einen gelungenen Abschluss.



3 Regiebetrieb

Auftragslage

Von den insgesamt geleisteten 35.315 Arbeitsstunden entfielen 15.313 Stunden (43 %) auf die Instandhaltung. Auf Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln entfielen 11.847 Stunden (34 %). Die verbleibenden Arbeitsstunden verteilen sich auf verschiedenste weitere Aufgaben.

Durch die unterjährige Personalaufstockung bei Malern, Maurern und Schreibern erhöhte sich die Arbeitsleistung gegenüber dem Vorjahr um 4.429 Stunden.

Fuhrparkmanagement

Im Verwaltungsbereich wurden zwei PKW und im Regiebetrieb zwei Transportfahrzeuge beschafft. Die

Hausmeisterei erhielt zwei Traktoren mit Winterdienst-ausrüstung sowie einen weiteren Aufsitzmäher. Für die Hausmeisterei und das Parkhausteam wurden zudem zwei Kastenwagen angeschafft.

Durch die Einrichtung einer Teilzeitstelle wurde das Fuhrparkmanagement leistungsfähiger organisiert. Dadurch konnten zum Jahresende zahlreiche bislang aufgeschobene Fahrzeugbeschaffungen beauftragt werden.

Im Bereich Betriebsausstattung sind insbesondere arbeitsoptimierende Anschaffungen wie eine Verputzmaschine für die Maurer sowie eine Schweißrauchabsaugung für den Schlosser zu nennen.

Fuhrparkmanagement

Kleintraktoren	22
Kastenwagen	19
Anhänger	18
PKWs (davon 7x elektrisch/2x hybrid)	16
Transporter	13
Großgeräte/Baumaschinen	5
Kehr-Mäh-Räumfahrzeuge	2
zugelassene Fahrzeuge	95
Mähmaschinen	7
Reinigungsmaschinen (elektrisch)	2
Wildkrautbeseitigungsmaschine (elektrisch)	1
FZG mit Betriebserlaubnis	10
Street-Scooter (elektrisch)	3

Stundenleistungen

Maler	9.549
Elektriker	5.001
Installateur	4.930
Maurer & Fliesenleger	4.780
Schreiner	3.415
Schlosserei & Kfz-Werkstatt	3.366
Kolonne	3.274
Gesamtstunden Handwerker	35.315
Aufträge Gesamt	4.103
Ausgangsrechnungen	401



Neubau mit Eigenleistung

Das Malerteam wurde von vier auf sechs Mitarbeiter erweitert, um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden. Dies erforderte neben der Erweiterung der Betriebsausstattung auch eine organisatorische Neustrukturierung im Team.

Rauchwarnmelder

Im Berichtsjahr wurden über 12.917 Rauchwarnmelder durch unser zweiköpfiges Team gewartet. Darüber hinaus wurden sämtliche unterjährige Störungen behoben. Neuzugänge wie die Mietwohnungen im Calgeerpark wurden in die bestehenden Abläufe integriert.

Mitarbeiter je Gewerk

Schlosserei & KFZ-Werkstatt	2
Installateur	3
Elektriker	3
Maurer & Fliesenleger	4
Schreiner	3
Maler	6
Kolonne	2
Ø - Handwerker	23

Aufträge 2025



Die Sozialbau-Wohnanlagen in Kempten werden von 23 Mitarbeitenden der Hausmeisterei täglich gepflegt und instandgehalten. Das Team betreut rund 500 Wohnanlagen, Gewerbe- und Sonderobjekte mit insgesamt über 7.600 Einheiten auf einer Grundstücksfläche von ca. 800.000 m² – und stellt dabei 365 Tage im Jahr einen 24-Stunden-Notrufdienst sicher.

Im Jahr 2025 wurden Fachkompetenz und Ausstattung gezielt weiterentwickelt: Schulungen in Theorie und Praxis sowie die Modernisierung von Fuhrpark und Werkzeug sichern die Qualität der täglichen Arbeit – und damit den Werterhalt des Kemptener Wohnungsbestands.

Die täglichen Aufgaben unserer Hausmeisterei:

- Pflege von ca. 386.000 m² Grünfläche
- Durchführung des Winterdienstes für ca. 325.000 m² Wege-Flächen
- Kontrolle und Bedienung komplexer technischer Einrichtungen
- Kontrolle der Verkehrssicherheitspflicht über das ganze Jahr
- Unterstützung der Verwaltung bei der Kundenbetreuung
- Wahrnehmung von Aufgaben im Rahmen der Haus- und Wohnordnung
- Sicherstellung eines Bereitschaftsdienstes für alle Bewohner und Gewerbekunden



Baumkataster

Die Einführung eines Baumkatasters schafft eine systematische Grundlage, um den Baumbestand zu überblicken, die fortlaufende Pflege zu sichern und den Schutz der Bäume zu erhöhen. Nach der Erst-erfassung von 1.759 Bäumen wuchs die Anzahl bis Ende 2025 auf insgesamt 1.809 Bäume. Standort, Art, Alter, Gesundheitszustand und Pflegebedarf werden digital erfasst und fortlaufend kontrolliert.

Ein Maßnahmenkatalog sorgt neben der Verkehrssi-cherheit für eine ökologische Einbindung in Bau- und Modernisierungskonzepte. Neubepflanzungen nach nötigen Fällarbeiten – stets in Absprache mit den zuständigen Ämtern – tragen dazu bei, die Außen-anlagen als Lebensraum im urbanen Umfeld zu er-halten und das Wohnumfeld in Kempten klimatisch nachhaltig zu schützen.

Tätigkeiten in %

Garten- und Mäharbeiten...	31,8 %
Begehung außen.....	20,1 %
Begehung innen	17,5 %
Parkhaus	12,1 %
Verwaltungstätigkeit	7,6 %
Winterdienst	5,1 %
Gerätewartung	2,4 %
Instandhaltung.....	1,5 %
Studenten	0,5 %
Mülltonnen	0,4 %



IT-Projekte 2025

Im Jahr 2025 wurden wieder mehrere IT-Projekte vorangetrieben und erfolgreich umgesetzt. Diese Projekte trugen zur Digitalisierung, Sicherheit und zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Unter-nehmens bei. Nachfolgend eine Übersicht der wichtigsten Maßnahmen:

Erweiterung Krisenmanagement

Das zentrale Krisenmanagementsystem wurde Anfang 2025 im Bereich Notfallalarmierung weiter-entwickelt, um in Notfällen schnell und koordiniert die Lage unter Kontrolle zu bringen. Dies ermöglicht eine zuverlässige und professionelle Abwicklung von Notsituationen und verringert die Reaktionszeit in Krisenfällen.

Einführung neuer Investitionsplanungssoftware AiBATROS

Damit kein Investitionsstau entsteht und finanzielle Ressourcen optimal eingesetzt werden können, wurde eine neue Investitionsplanungssoftware eingeführt und relevante Stammdaten aus dem Vorgängersystem übertragen. Das Programm unterstützt bei der proaktiven Investitionsplanung und spart auf diese Weise Kosten bei der Moderni-sierung ein.

Einführung der Sozialbau-App

In der zweiten Jahreshälfte wurde gemeinsam mit Immomio eine moderne Plattform entwickelt, um Sozialbau und ihre Mieter und Eigentümer eng mit-einander zu verbinden.

Durch die neue Sozialbau-App können unter ande-rem Schäden und Anliegen gemeldet und Mieter-dokumente digital eingesehen werden.

Einführung von neuem MDM-System

Damit Mobilgeräte zentral von der IT aus einge-richtet und gesteuert werden können, wurde ein neues MDM-System (Mobile Device Management)

eingeführt. In diesem Zuge wurden auch die Smart-phones der Mitarbeiter erneuert, damit diese für die nächsten Jahre technisch optimal betreut werden können.

Penetrations-Test

Die IT-Infrastruktur wurde einer professionellen Si-cherheitsprüfung durch ein externes Unternehmen unterzogen. Dadurch konnten zahlreiche Security-Maßnahmen abgeleitet und die Systemsicherheit weiter verbessert werden.

Internetanschlüsse für Bestandgebäude

In allen Wohn- und Gewerbegebäuden der Sozial-bau wurden Internetanschlüsse in den Technikräu-men geschaffen. So können zukünftig durchgängig Heizungssteuerungen, Zählerauslesungen und weitere Anwendungen integriert werden.



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 23 Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung von Wohn- und Gewerbeeinheiten der Sozialbau. Im Fokus stehen 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 Photovoltaik und Mieterstrom mit insgesamt 20 eigenen und verpachteten Photovoltaikanlagen.



- 23 Wärmeerzeugungsanlagen für 3.637 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Wärmelieferung von rund 23.500.000 kWh pro Jahr
- Ausbau regionaler, nachhaltiger Fernwärme
- Mietstromprojekte Auf dem Bühl, Calgeerpark und Wohnen am Weiher
- Rund 930 kWp Photovoltaik-Anlagenleistung sind auf den Dächern der Mietwohnanlagen und Parkhäuser installiert
- Ca. 6.900 m² Modulfläche
- Erzeugung einer jährlichen Stromleistung von ca. 929.595 kWh
- Dies entspricht dem Jahresstromverbrauch von rund 434 Haushalten

Innovative Company

Seit dem Jahr 2002 hat die ZEUS GmbH die Signallieferung für den Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen übernommen. Auch nach Umstellung der Versorgung im Zuge der TKG-Novelle versorgt die ZEUS weiterhin alle Gebäude der Sozialbau mit entsprechenden Programmen. Überdies werden alle 364 Studentenapartments 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.

Glasfaserausbau

Bereits seit dem Jahr 2011 sind sämtliche Wohn- und Gewerbegebäude der Sozialbau mit Unterstützung der Zeus GmbH an superschnelles Glasfaserinternet im Ausbaustandard FTTB (Fiber to the building) angeschlossen. Auch alle Neubauten der Sozialbau erhalten selbstver-

ständig Glasfaserleitungen. In einer zweiten Phase werden aktuell alle Wohn- und Gewerbeeinheiten hausintern mit Glasfaserleitungen (FTTA) versorgt, um jeder Mieterin und jedem Mieter Glasfaser bis in die jeweilige Wohn- bzw. Gewerbeeinheit anbieten zu können.

E-Mobilität

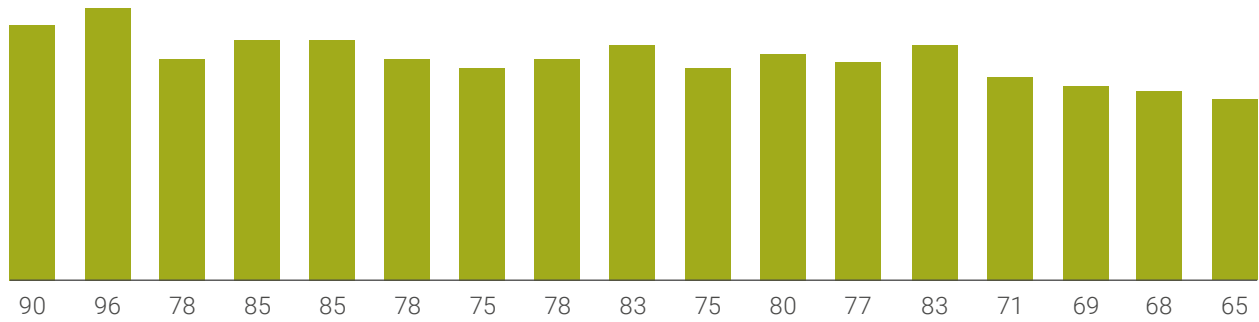
Die ZEUS GmbH engagiert sich aktiv für den Ausbau nachhaltiger Mobilitätslösungen in Kempten und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Energiewende im urbanen Raum.

Im Kemptener Stadtgebiet wurden bereits 40 E-Ladepunkte realisiert, die den Ausbau einer zukunftsfähigen Ladeinfrastruktur gezielt vorantreiben. Dabei wird ausschließlich regional und ökologisch erzeugter Strom eingesetzt, um eine konsequent nachhaltige Nutzung der Elektromobilität sicherzustellen.

Smart Building

Die ZEUS GmbH trägt der fortschreitenden Digitalisierung im Gebäudebereich mit dem Geschäftsfeld Smart Building Rechnung. Vom digitalen Heizungskeller über digitale Briefkasten- und Klingelanlagen bis hin zur (teil-)automatisierten Verbrauchsabrechnung im Smart- und Sub-Metering werden hier verschiedene Anwendungsfelder erprobt und umgesetzt.

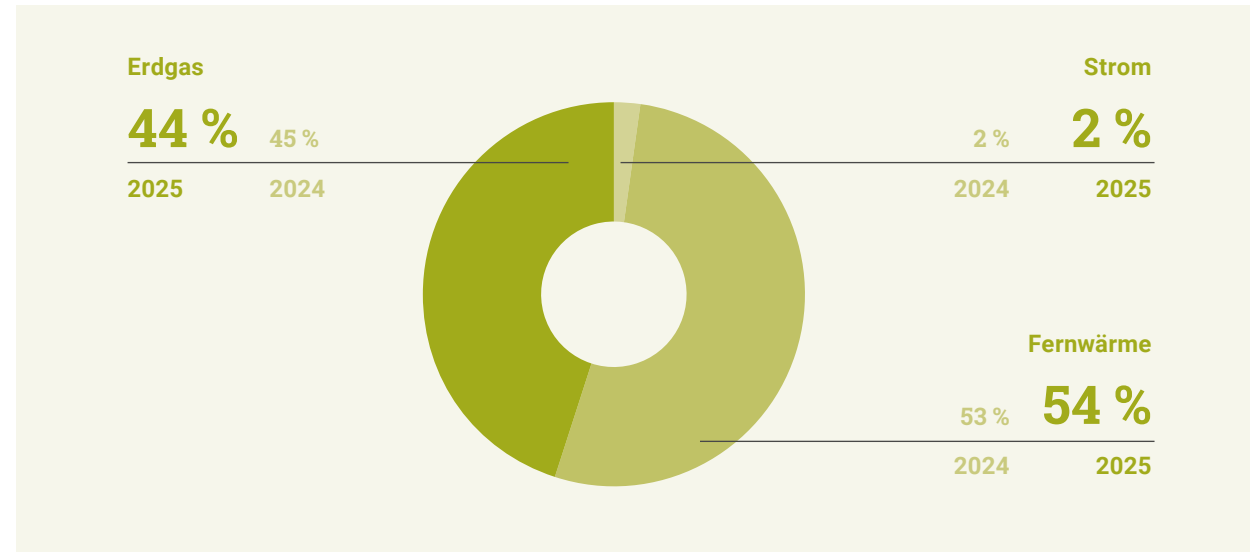
2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025



Energieverbrauch Heizung kWh/m² für rund 4.900 Sozialbau-Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten

3 Nachhaltigkeitsbericht

Energieverbräuche 2025 nach Energieträger



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

es, Mietern und Kunden ein reizvolles, modernes Umfeld zum Wohnen, Leben und Arbeiten zu bieten. Die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum und den Schutz der Umwelt mit einer effizienten und nachhaltigen Bewirtschaftung und Bauweise zu vereinen, steht dabei im Mittelpunkt – ebenso wie die Herausforderung, das Gesicht der Stadt Kempten durch gute Baukultur kontinuierlich weiterzuentwickeln.

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 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

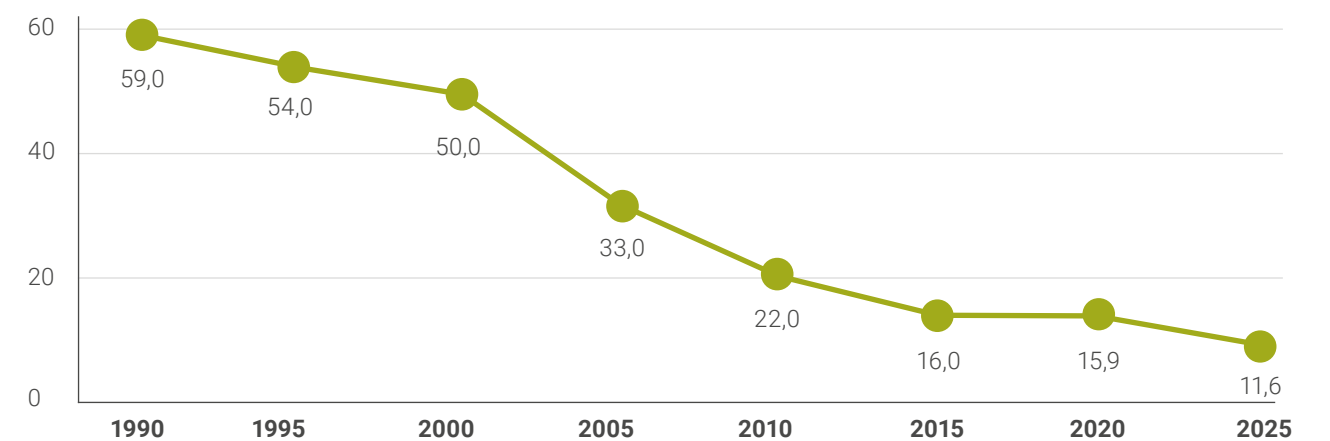
Ökonomie (Governance)

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 Bewirtschaftung von Gebäuden ist 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. Die sogenannte „Augenmaß-Strategie“ bildet den Rahmen für die Bewertung aller Neubau- und Modernisierungsinvestitionen: Jede Maßnahme wird konsequent auf ihre Kosten-Nutzen-Relation sowie den Verbrauch vorhandener und neu einzusetzender Ressourcen geprüft – mit Blick sowohl auf den Beitrag zur Energieeinsparung als auch auf die Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit der Mieten.

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



3 Nachhaltigkeitsbericht



Mieter-Altersstruktur

Soziales (Social) Lebenslang wohnen – sozial verbunden

Zuhause für jede Lebensphase

Wohnen ist weit mehr als ein Dach über dem Kopf. Es bedeutet Sicherheit, Teilhabe und Lebensqualität. Deshalb verfolgt Sozialbau seit vielen Jahren das Ziel, Menschen in jeder Lebensphase ein stabiles Zuhause zu ermöglichen – unabhängig von Einkommen, Alter oder familiärer Situation. Der Fokus liegt dabei auf langfristigen Mietverhältnissen, sozialer Durchmischung und bezahlbarem Wohnraum.

Die durchschnittliche Wohndauer liegt mit 15,5 Jahren über dem Branchendurchschnitt. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter leben seit Jahrzehnten in ihrem Quartier, 116 Miethaushalte seit über 50 Jahren. Das längste Mietverhältnis besteht seit 66 Jahren. Diese Kontinuität stärkt Nachbarschaften, schafft Vertrauen und fördert soziale Stabilität.

Soziale Durchmischung stärkt Quartiere

In den Wohnanlagen leben Familien, Senioren, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung sowie Personen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen Tür an Tür. Diese soziale Vielfalt ist ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger Quartiersentwicklung. Das Durchschnittsalter unserer Mieterschaft liegt bei etwa 50 Jahren und reicht von der 18-jährigen Studentin bis zum über 100-jährigen Rentner.

Durch gezielte Belegungsstrategien achtet Sozialbau auf ausgewogene Bewohnerstrukturen. So entstehen lebendige Nachbarschaften mit kurzen Wegen, gegenseitiger Unterstützung und hoher Identifikation mit dem Wohnumfeld.

Wohnungstausch schafft neuen Wohnraum

Viele Menschen wohnen heute in Wohnungen, die nicht mehr zu ihrer aktuellen Lebenssituation passen. Familien benötigen mehr Platz, ältere Menschen häufig weniger. Mit gezielten Wohnungstausch-Angeboten unterstützt Sozialbau Mieterinnen und Mieter dabei, bedarfsgerecht umzuziehen.

Dadurch wird vorhandener Wohnraum effizienter genutzt – ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Gleichzeitig bleiben die Menschen innerhalb ihres vertrauten Wohnumfelds und sozialer Netzwerke.

Fakten & Kennzahlen

- Langjährige Mietverhältnisse fördern stabile Nachbarschaften
- Wohnungstausch reduziert zusätzlichen Flächenbedarf
- Soziale Durchmischung stärkt Integration und Zusammenhalt
- Barrierearme Wohnungen gewinnen weiter an Bedeutung
- Bezahlbarer Wohnraum bleibt zentrale gesellschaftliche Aufgabe

Wohnraumanpassung für mehr Selbstständigkeit

Mit zunehmendem Alter verändern sich die Anforderungen an das Wohnen. Sozialbau investiert deshalb kontinuierlich in barrierearme und barriere-



freie Wohnangebote. Wohnraumanpassungen wie Aufzüge, schwellenfreie Zugänge oder moderne Badezimmer ermöglichen vielen Menschen ein selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Umgebung.

Das Prinzip „lebenslanges Wohnen“ trägt wesentlich dazu bei, Umzüge in Pflegeeinrichtungen hinauszuzögern oder ganz zu vermeiden. Gleichzeitig entlastet dies soziale Infrastruktur und Pflegeangebote.

Bezahlbares Wohnen schützt vor Armut

Steigende Lebenshaltungskosten und angespannte Wohnungsmärkte erhöhen das Risiko von Wohnungsarmut. Sozialbau sieht bezahlbaren Wohnraum daher als zentralen sozialen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Durch langfristig kalkulierte Mieten, sozial orientierte Vermietung und individuelle Beratung unterstützt das Unternehmen Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten. Ziel ist es, Wohnen dauerhaft leistbar zu halten und soziale Ausgrenzung zu verhindern.

Verantwortung in Zeiten von Flucht und Migration

Die Unterbringung und Integration geflüchteter Menschen bleibt eine gesellschaftliche Herausforderung. Sozialbau leistet hierbei einen wichtigen Beitrag durch die Bereitstellung von Wohnraum und die Unterstützung einer gelingenden Integration im Quartier. Besonders wichtig sind dabei stabile Nachbarschaften, soziale Betreuung sowie ein respektvolles Miteinander. Wohnen bildet die Grundlage für Bildung, Arbeit und gesellschaftliche Teilhabe.

Nachhaltiges Wohnen bedeutet, Menschen langfristig Sicherheit, Gemeinschaft und Perspektiven zu bieten. Sozialbau schafft Wohnraum, der soziale Stabilität fördert und Quartiere lebenswert macht – heute und in Zukunft.

3 Nachhaltigkeitsbericht

Ökologie (Environmental)

Hervorragende CO₂-Bilanz

Im Rahmen eines strategischen CO₂-Monitorings hat die Sozialbau für ihren Gebäudebestand systematisch den Ausstoß von CO₂ bilanziert. Über den gesamten Wohn- und Gewerbebestand hinweg stoßen die Gebäude danach lediglich 11,6 kg CO₂-Äquivalente pro m² Wohnfläche aus. Der Durchschnittsverbrauch der deutschen Immobilienwirtschaft liegt bei ca. 33 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 Instandhaltung

Weiterhin steht bei Sozialbau insbesondere der Ausbau nachhaltiger Energieversorgungsanlagen und Wärmenetze im Mittelpunkt der Anstrengungen, mit einem Fokus auf regional und nachhaltig erzeugte Fernwärme. Durch gezielte Modernisierungen, wie z. B. Fassadendämmungen und Erneuerungen von Heizungsanlagen, wird die Energieeffizienz der Gebäude bereits seit Jahrzehnten verbessert. Seit dem Jahr 1990 konnte durch nachhaltige Modernisierungen und qualitätsoptimierte Neubauten der CO₂-Ausstoß des Gebäudebestands bereits um rund 80 % reduziert werden. Damit übertrifft Sozialbau bereits seit dem Jahr 2022 das Zwischenziel der Bundesregierung, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65 % gegenüber 1990 zu reduzieren.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Daueraufgabe

Die Modernisierungsstrategie wird konsequent fortgeführt mit klarem Fokus auf Energieeffizienz und der Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen zur Erhöhung des Anteils regenerativer Energien. So wird der „Flottenverbrauch“ des Gebäudebestands zusätzlich durch gezielte Quartiersentwicklung und Neubaumaßnahmen, wie z. B. für die neue Parkstadt Engelhalde auf dem ehemaligen Saurer-Allma-Areal, reduziert. Hierbei wird dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft Rechnung getragen, 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 sich die Sozialbau 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 werden ausgeglichen. Seit dem Berichtsjahr 2022 ist die Sozialbau 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 11,6 kg CO₂/m² Wohnfläche
- Reduktion des CO₂-Ausstoßes der eigenen Mietwohnungen seit dem Jahr 1990 um rund 80 %
- Klimaschutzziel des Jahres 2030 damit bereits heute erreicht



3 Nachhaltigkeitsbericht

Ökonomie (Governance)

Die ökonomische Nachhaltigkeit, das heißt die Gewinnerwirtschaftung, ohne dabei die dafür benötigten Ressourcen langfristig zu schädigen, ist Grundvoraussetzung für das wirtschaftliche Handeln der Sozialbau im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger der Stadt Kempten und der Stadt Immenstadt.

Sozialbau Kempten und ZEUS GmbH streben danach, ihr Immobilienportfolio wirtschaftlich effizient und klimafreundlich zu managen. Besonderer Fokus wird auf die fortlaufende, nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsgebäude sowie auf langlebige Neubauprojekte gelegt, um den Wert der eigenen Immobilien nachhaltig zu steigern und für Bewohner und Nutzer eine hohe Attraktivität zu gewährleisten.

Gleichzeitig handeln die Sozialbau Kempten und ZEUS GmbH verantwortungsvoll, transparent sowie nach Compliance-Richtlinien. Die unternehmensinternen Prozesse werden sinnvoll digitalisiert.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Sozialbau Kempten und ZEUS

Wesentlich für die Erreichung der ökonomischen Ziele sind die wirtschaftliche und finanzielle Stabilität und Zukunftsfähigkeit der Sozialbau Kempten und der ZEUS GmbH. Dies ist in den Unternehmensleitlinien als Zielsetzung definiert.



Leitlinien Ökonomie Sozialbau Kempten und ZEUS GmbH

Attraktive Bewirtschaftung und Vermietung von Gebäuden und Wohnquartieren	Langfristige Investitions- und Finanzierungsfähigkeit für Instandhaltung und Neubauten	Risikomanagement und Controlling sichert Finanz und Ertragsstabilität
Zielgerichtete Investitionen in Neubau und Gebäudebestand für die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit	Betriebswirtschaftliche und klimaoptimierte Modernisierung des Gebäudeportfolios auf dem Weg zur Klimaneutralität	Ausbau Nahwärmenetze sowie digitaler Wärmeverteilung
Aktiver Klimaschutz durch Nutzung CO ₂ -armer Primärenergie	CO ₂ -Bilanzierung und Energiemonitoring der Gebäude	Forcierung der E-Mobilität und PV-Anlagen in der Stadt Kempten
Flächensparender Neubau durch Nachverdichtungen	Nutzung bestehender Erschließung für Neubau	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	Innovative digitale Prozesse und kreative Arbeitsplätze	Attraktive Arbeitsplätze mit hoher Wertschätzung und sinnstiftender sowie verantwortungsvoller Mitarbeiteridentifikation



4 Finanzbericht

4 Jahresabschluss

Aktivseite

in €	31.12.2025	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	83.332,00	90.580,16
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.487.967,91	125.828.292,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.090.616,48	67.073.404,38
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	65.967,06	166.442,80
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
5. technische Anlagen und Maschinen	0,51	0,51
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.239.057,00	1.198.356,00
7. Anlagen im Bau	0,00	11.273.497,89
8. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	2.367.451,49	1.316.173,57
	208.251.060,96	206.856.168,11
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	229.600,00	229.600,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	4.998,61
	229.600,00	234.598,61
Anlagevermögen insgesamt	208.563.992,96	207.181.346,88
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.774,99	148.776,99
2. Bauvorbereitungskosten	171.843,79	474.696,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	11.904.132,42	7.245.933,67
4. unfertige Leistungen	11.755.156,03	10.814.280,11
5. andere Vorräte	189.647,87	166.875,95
	24.169.555,10	18.850.563,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	19.692,39	38.001,08
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.243.545,79	8.252,95
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	221.599,65	61.952,80
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.877,56	269.474,75
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	863.700,01	606.508,11
6. sonstige Vermögensgegenstände	2.764.240,85	3.596.987,98
	6.250.656,25	4.581.177,67
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.500.417,91	1.962.798,30
2. Bausparguthaben	1.016.208,86	1.016.134,04
	2.516.626,77	2.978.932,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	8.822,59	10.615,05
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	156.881,09	106.908,02
	165.703,68	117.523,07
Bilanzsumme	241.666.534,76	233.709.543,67

Passivseite

in €	31.12.2025	Vorjahr
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	72.641.435,51	68.480.414,32
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 4.161.021,19; Vorjahr: € 5.462.852,02)		
3. andere Gewinnrücklagen	20.139.916,70	20.143.108,45
(davon Entnahme für Beihilfen € 3.191,75, Vorjahr: € 3.605,51)		
	97.081.352,21	92.923.522,77
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	7.690.168,13	6.417.415,68
2. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	3.191,75	3.605,51
	7.693.359,88	6.421.021,19
Eigenkapital insgesamt	110.542.722,21	105.112.554,08
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	865.236,00	945.853,00
2. Steuerrückstellungen	966.465,75	524.367,74
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	7.835.645,95	8.251.293,14
4. sonstige Rückstellungen	5.556.713,11	4.337.934,95
	15.224.060,81	14.059.448,83
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.890.026,57	81.833.824,29
2. erhaltene Anzahlungen	20.262.480,53	17.608.923,80
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.834.519,84	4.566.544,23
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	133,95	133,95
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.654.142,32	3.533.743,82
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	2.561.403,28	1.881.909,38
5. sonstige Verbindlichkeiten	166.618,84	384.343,55
(davon aus Steuern: € 0,00 ; Vorjahr: € 253.047,74)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 224,82; Vorjahr € 1.062,38)		
	111.369.325,33	109.809.423,02
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.530.426,41	4.728.117,74
	241.666.534,76	233.709.543,67

4 Gewinn- und Verlustrechnung

in €	31.12.2025	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	45.328.345,70	43.174.858,16
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.295.187,79	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.066.146,72	1.252.377,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.012.871,17	2.184.253,24
	63.702.551,38	46.611.489,22
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.520.698,67	7.423.746,97
3. andere aktivierte Eigenleistungen	553.462,30	667.369,31
4. sonstige betriebliche Erträge	1.894.204,59	3.166.375,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-23.611.643,53	-23.947.165,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-15.529.305,75	-5.940.381,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.436.076,87	-1.049.380,57
	-40.577.026,15	-30.936.927,95
Rohergebnis	31.093.890,79	26.932.052,88
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.279.008,81	-7.324.761,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 292.010,21 Vorjahr: € 347.551,82)	-1.985.163,21	-1.722.709,71
	-10.264.172,02	-9.047.471,39
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.965.131,51	-7.688.293,97
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.018.045,91	-2.789.958,01
9. Erträge aus Ergebnisabführung (davon aus verbundenen Unternehmen: € 997.860,86; Vorjahr: € 1.059.236,18)	997.860,86	1.059.236,18
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Abzinsung Rückstellungen: € 111.630,41; Vorjahr: € 88.231,50)	136.794,08	150.989,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 70.770,83; Vorjahr: € 75.250,00) (davon Aufzinsung Rückstellungen: € 6.345,00; Vorjahr: € 31.647,00)	-1.600.123,05	-1.332.894,18
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.678.159,60	-863.350,77
Ergebnis nach Steuern	7.702.913,64	6.420.310,37
13. Sonstige Steuern	-12.745,51	-2.894,69
14. Jahresüberschuss	7.690.168,13	6.417.415,68
15. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	3.191,75	3.605,51
Bilanzgewinn	7.693.359,88	6.421.021,19

Prognosebericht

Die Sozialbau Kempten legt den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit in den kommenden Jahren verstärkt auf die Bestands- und Substanzpflge der Wohngebäude aus den Baujahren der 1960er- bis 1980er-Jahre. Die für Mieterinnen und Mieter sowie für das Handwerk sehr intensiven Strangsanierungen mit Neugestaltung der Bäder werden im Rahmen des Modernisierungsprogramms jährlich für zwei bis vier Gebäude fortgeführt. Auf Grundlage der mehrjährigen strategischen Investitionsplanung zur Substanzverbesserung und -erhaltung werden betriebswirtschaftlich tragbare Maßnahmen zur Energieeinsparung im Hinblick auf die langfristig angestrebte Klimaneutralität umgesetzt. Die Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen werden auch in den kommenden Jahren auf dem erhöhten Niveau der Vorjahre fortgeführt. Dies dient der Sicherung der Mieteinnahmen, der kontinuierlichen Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands für die Bewohner sowie einer vorausschauenden, klimaschonenden und energieeffizienten Gebäudebewirtschaftung. Die latente Gefahr von Leerstand wird dadurch minimiert.

Im Rahmen der Wohnbauoffensive „Wohnen für die bürgerliche Mitte“ wird die Sozialbau Kempten von 2016 bis 2028 insgesamt 990 neue Wohnungen errichten. Darunter befinden sich 356 Mietwohnungen und 634 Eigentumswohnungen. In Zusammenarbeit 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. Im Gegenzug werden Bestandswohnungen der Sozialbau aus den 1960er- und 1970er-Jahren mit einer neuen Belegungsbindung als „Sozialwohnungen 2.0“ versehen. Das Modell ist so konzipiert, dass bislang 203 geförderte neue Mietwohnungen im Rahmen von „Wohnen für die bürgerliche Mitte“ realisiert wurden, während die Sozialbau im Gegenzug 222 zusätzliche sozialgebundene Mietwohnungen für Geringverdiener und Rentner mit kleinen Einkommen innerhalb ihres Bestands von derzeit 4.109 Mietwohnungen in der Stadt Kempten bereitstellt.

Für das Jahr 2026 wird bei weiterhin stabiler Vermietungssituation sowie guter Marktnachfrage im Neubau- und Verkaufsbereich auf Grundlage der Wirtschaftsplanung ein Jahresergebnis zwischen 7,2 Mio. € und 7,8 Mio. € nach Ertragsteuern erwartet. Dies entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von rund 7 % bis 8 %.

Für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sind derzeit sowie für die absehbare Zukunft keine erheblichen, nicht kalkulierbaren Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

Wohnbauoffensive
2016 bis 2028 mit
990
neuen Wohnungen

45,8 %
Eigenkapitalquote

Investitionen in Neubau,
Instandhaltung
und Modernisierung
39,3 Mio. €
im Jahr 2025

4 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

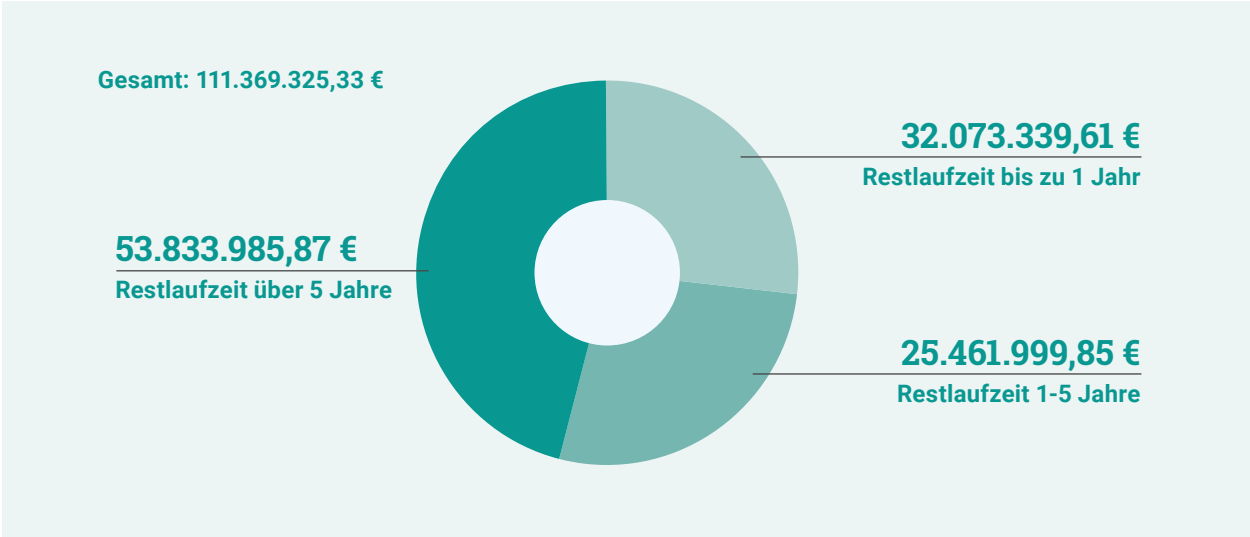
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2025 wie folgt dar:

in T€	31.12.2025		31.12.2024	
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	208.564,0	86,30 %	207.181,3	88,65 %
Umlaufvermögen	32.936,8	13,63 %	26.410,7	11,30 %
Rechnungsabgrenzung	165,7	0,07 %	117,5	0,05 %
Gesamtvermögen	241.666,5	100,00 %	233.709,5	100,00 %
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	110.542,7	45,74 %	105.112,6	44,98 %
Rückstellungen	15.224,1	6,30 %	14.059,4	6,02 %
Verbindlichkeiten*	111.369,3	46,08 %	109.809,4	46,99 %
Rechnungsabgrenzung	4.530,4	1,88 %	4.728,1	2,02 %
Gesamtkapital	241.666,5	100,00 %	233.709,5	100,00 %

*) In den Verbindlichkeiten sind Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von rund 79,9 Mio. € (Vorjahr 81,8 Mio. €) enthalten. Das sind 33,1 % (Vorjahr: 35,0 %), bezogen auf das Gesamtkapital.

Die Eigenkapitalausstattung ist gut. Die Eigenmittelquote beträgt unter Einbeziehung der eigenkapitalähnlichen Rückstellungen für Bauinstandhaltung 49,0 % (Vorjahr: 48,5 %).

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft sind geeignet durch langfristige Fremdmittel und Eigenkapital finanziert. Eine Mietvorauszahlung über mehrere Jahre wurde bilanziell passiviert.



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	79.890.026,57	8.399.712,23	21.714.571,30	49.775.743,04	79.806.815,11	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	20.262.480,53	20.262.480,53				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.834.519,84	541.784,16	1.080.000,00	3.212.735,68	4.562.735,68	BÜ*
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	133,95	133,95				
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.654.142,32	2.366.206,62	442.428,55	845.507,15		
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	2.561.403,28	336.403,28	2.225.000,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	166.618,84	166.618,84				
Gesamtbetrag	111.369.325,33	32.073.339,61	25.461.999,85	53.833.985,87	84.369.550,79	

* GPR = Grundpfandrechte, * BÜ = Bürgschaft

4 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Verbundene Unternehmen

in €	Anteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2025
Anteile an verbundenen Unternehmen (Anlagevermögen)			
Städtebau-Gesellschaft für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mit beschränkter Haftung, 87435 Kempten	100 %	83.039,18	1.706,00
ZEUS - Zentrale Energie- und Service Gesellschaft mbH, 87435 Kempten	100 %	3.384.277,23	0,00 *)
Sozialbau Immenstadt GmbH, 87435 Kempten	100 %	209.303,37	16.249,62

*) Mit der ZEUS GmbH besteht mit Wirkung ab 01.01.2005 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Ertragslage

Die Sozialbau Kempten konnte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von T€ 7.690,2 (Vorjahr: T€ 6.417,4) nach Ertragssteuern erzielen. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Erlösen der Bewirtschaftungs- sowie der Bau- und Verkaufstätigkeit. Aus der Wohnungsverwaltung für Dritte, dem Regiebetrieb und der Hausmeisterei wurden ebenfalls nachhaltig positive Ergebnisse erzielt. Das geplante Jahresergebnis wurde erreicht. In der Wirtschaftsplanung 2025 wurde mit einem Jahresüberschuss zwischen 7,1 Mio. € und 7,9 Mio. € gerechnet.

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. Mit Hilfe eines digitalgestützten Rentabilitäts-Portfolio-Managements werden die langfristige Objektrentabilität und die Werthaltigkeit der Vermögensbestände analysiert, die Investitionen durch eine ganzheitliche Gebäudeanalyse für alle 4.373 Wohnungen und 631 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.





Impressum:

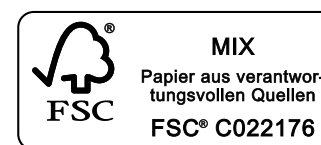
Herausgeber:
 Sozialbau Kempten
 Wohnungs- und Städtebau GmbH
 Allgäuer Straße 1 · 87435 Kempten
 Tel.: 08 31/25 287 - 0 · Fax: 08 31/25 287 - 195

 E-Mail: info@sozialbau.de · www.sozialbau.de
 Geschäftsleitung: Thomas Heubuch, Martin
 Langenmaier
 Aufsichtsratsvorsitzender: Christian Schoch

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

Druck:
 AZ Druck und Datentechnik GmbH
 Heisinger Str. 16
 87437 Kempten

Fotografie:
 Hermann Ernst, Nicolas Felder, Ralf Lienert,
 Hermann Rupp, AS Marketing, Bastian Heckl.



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