

die Sozialbau

Heimat neu leben



Unternehmensvorstellung Sozialbau Kempten GmbH

Martin Langenmaier, Mitglied der Geschäftsleitung

Abschied & Neustart bei Sozialbau

**HERBERT SINGER IN DEN RUHESTAND
VERABSCHIEDET**

Neue Geschäftsleitung

Thomas Heubuch

Martin Langenmaier



Über uns

DIE SOZIALBAU – HEIMAT NEU LEBEN!

- Gründungsjahr 1956
- 4.300 Mietwohnungen
- 678 Gewerbeeinheiten
- 2.600 verwaltete Eigentumswohnungen
- 6.850 PKW-Parkplätze
- 124 Mitarbeiter
- 17.000 Menschen leben und arbeiten in unseren rd. 7.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Unsere Philosophie

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Städtebauliche Entwicklung
- Umweltschutz durch nachhaltige und effiziente Bauweise



Kernaufgaben

- Wohnraum schaffen und vermieten bzw. verwalten
- Nachhaltige Bewirtschaftung des Wohn- und Gewerbebestands
- Qualitätsvoller, bezahlbarer Neubau
- (Energetische) Modernisierungsmaßnahmen
- Digitale Transformation, Innovation und Klimaschutz
- (E-) Mobilitäts- & Energiekonzepte (Photovoltaik) realisieren



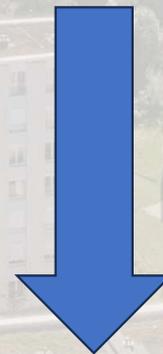
Tochtergesellschaften

die Sozialbau

Heimat neu leben



die Zeus



die Städtebau

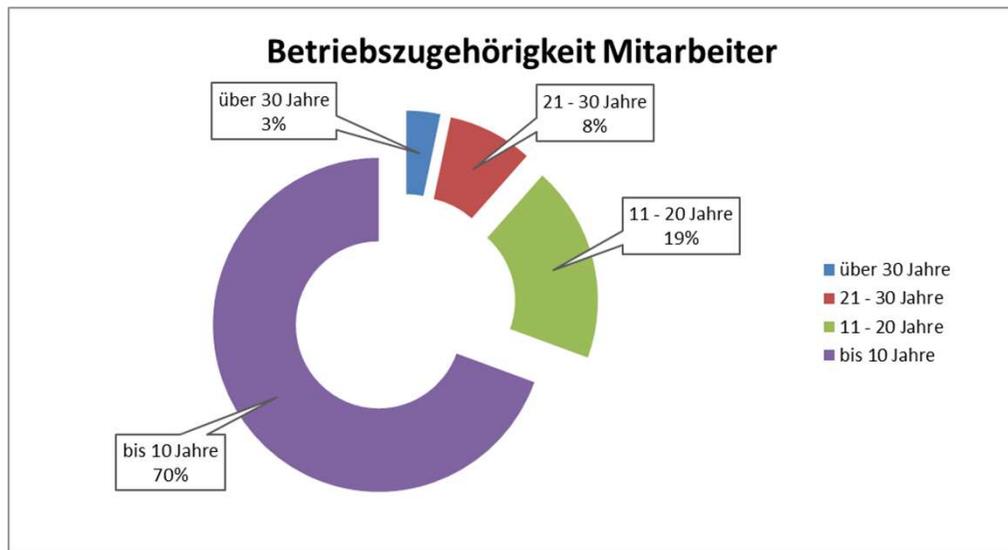


die Sozialbau

Immenstadt GmbH



Personal und Organisation

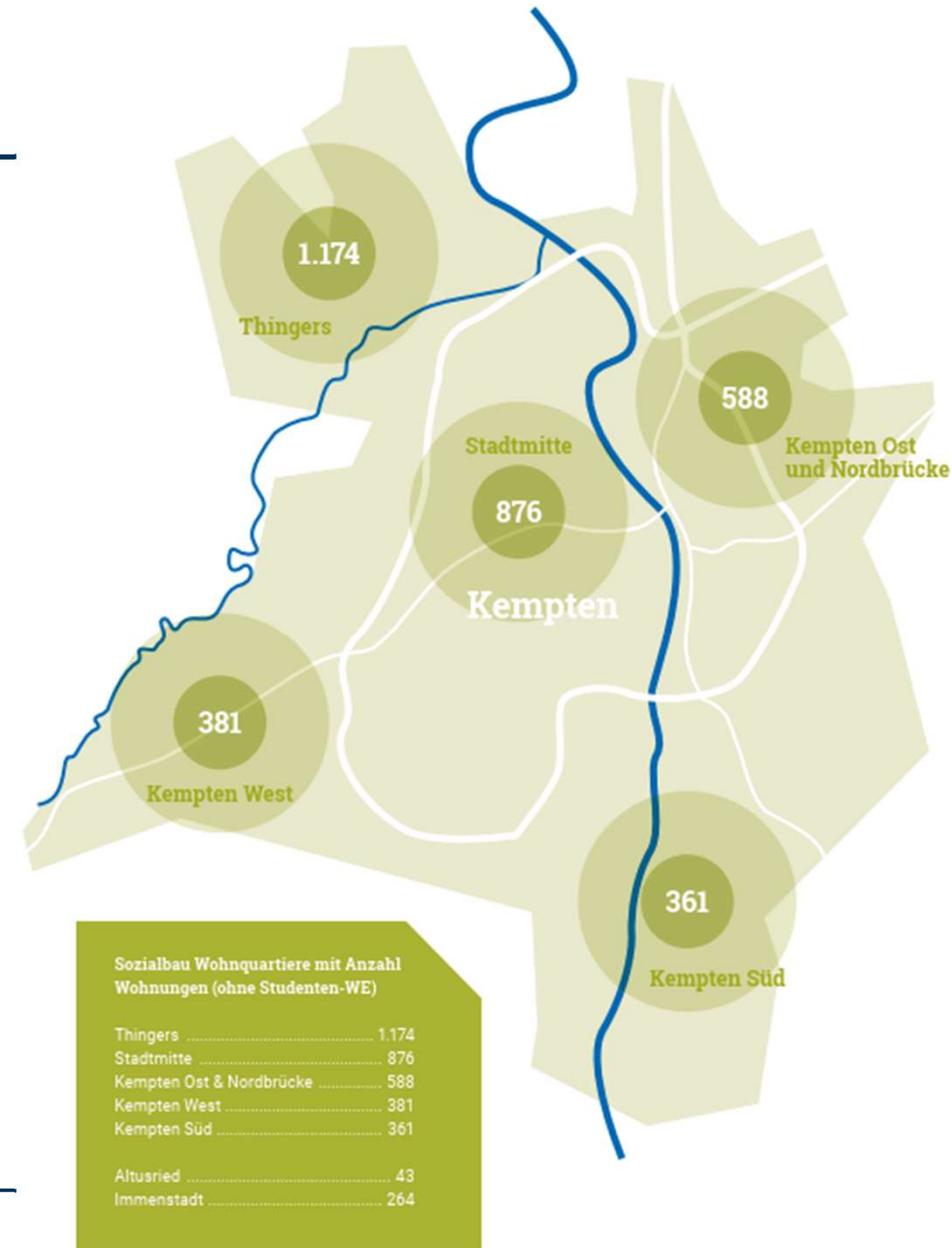


Wohnungsbestand

Piktogramme Geschäftsbericht

Wohnquartiere

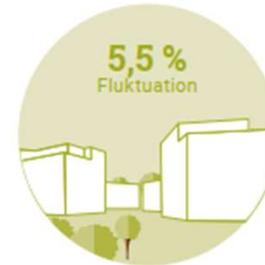
- 1.174 Thingers
- 876 Stadtmitte
- 381 Kempten West
- 361 Kempten Süd
- 588 Kempten Ost und Nordbrücke



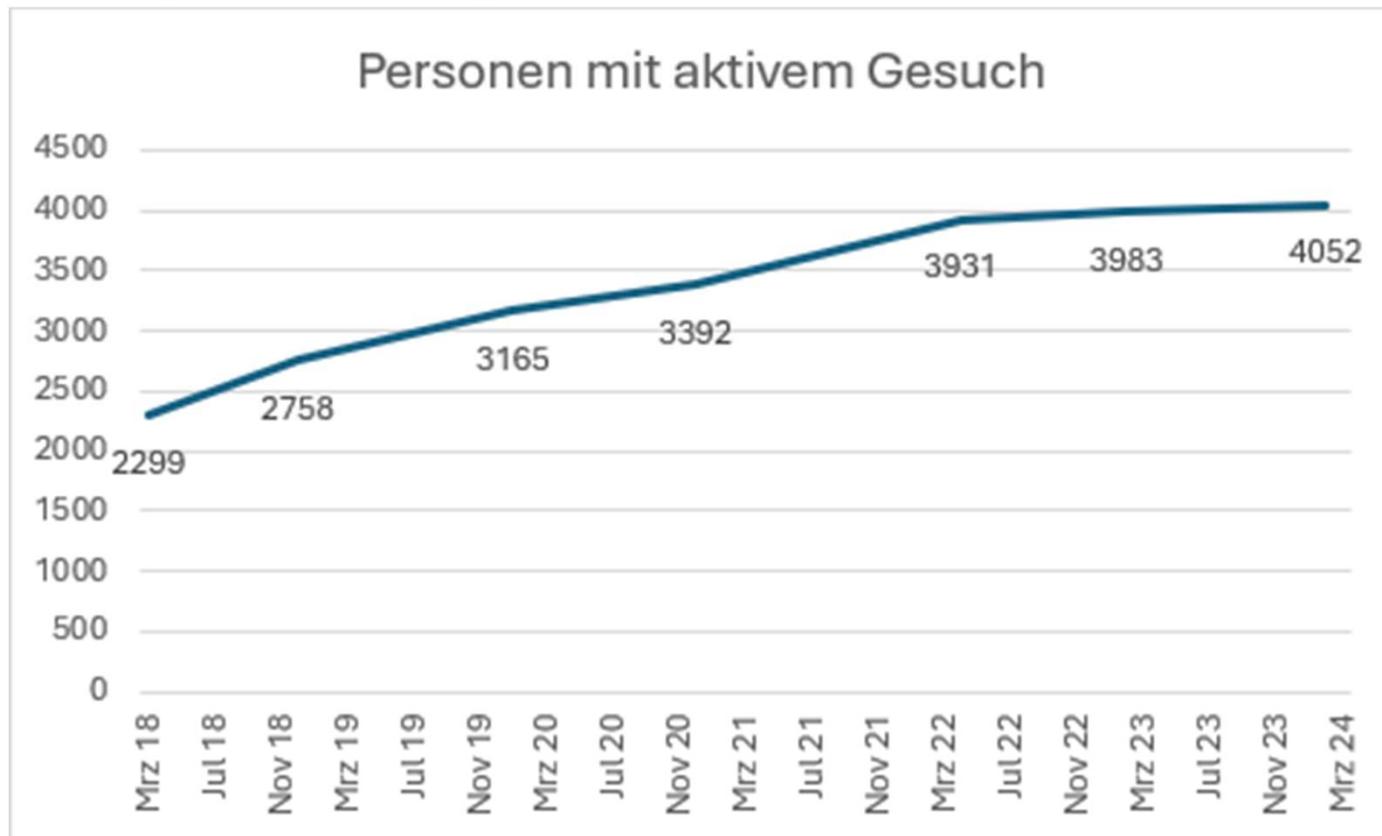
Gebäude- und Hausbewirtschaftung



die Sozialbau • Allgäuer Str. 1 • 87435 Kempten

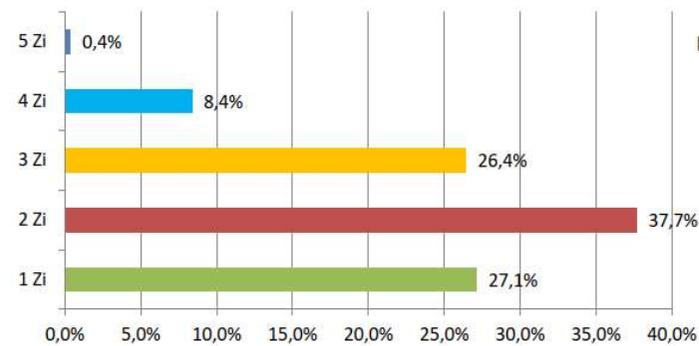


Wohnungsanfragen

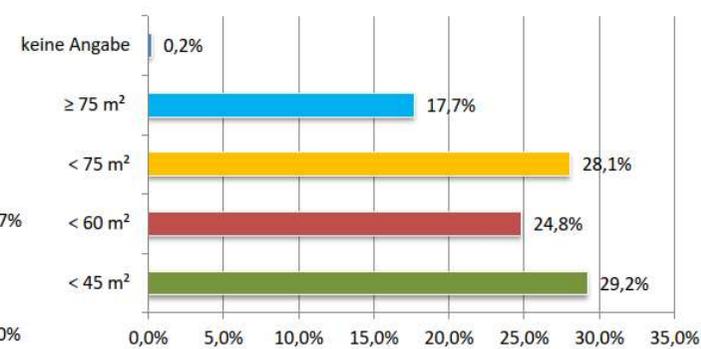


Was gesucht wird

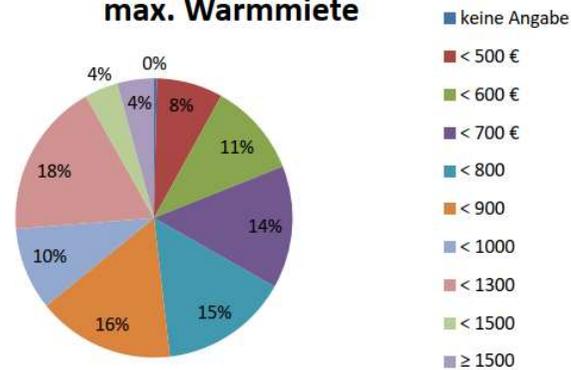
Zimmerwunsch



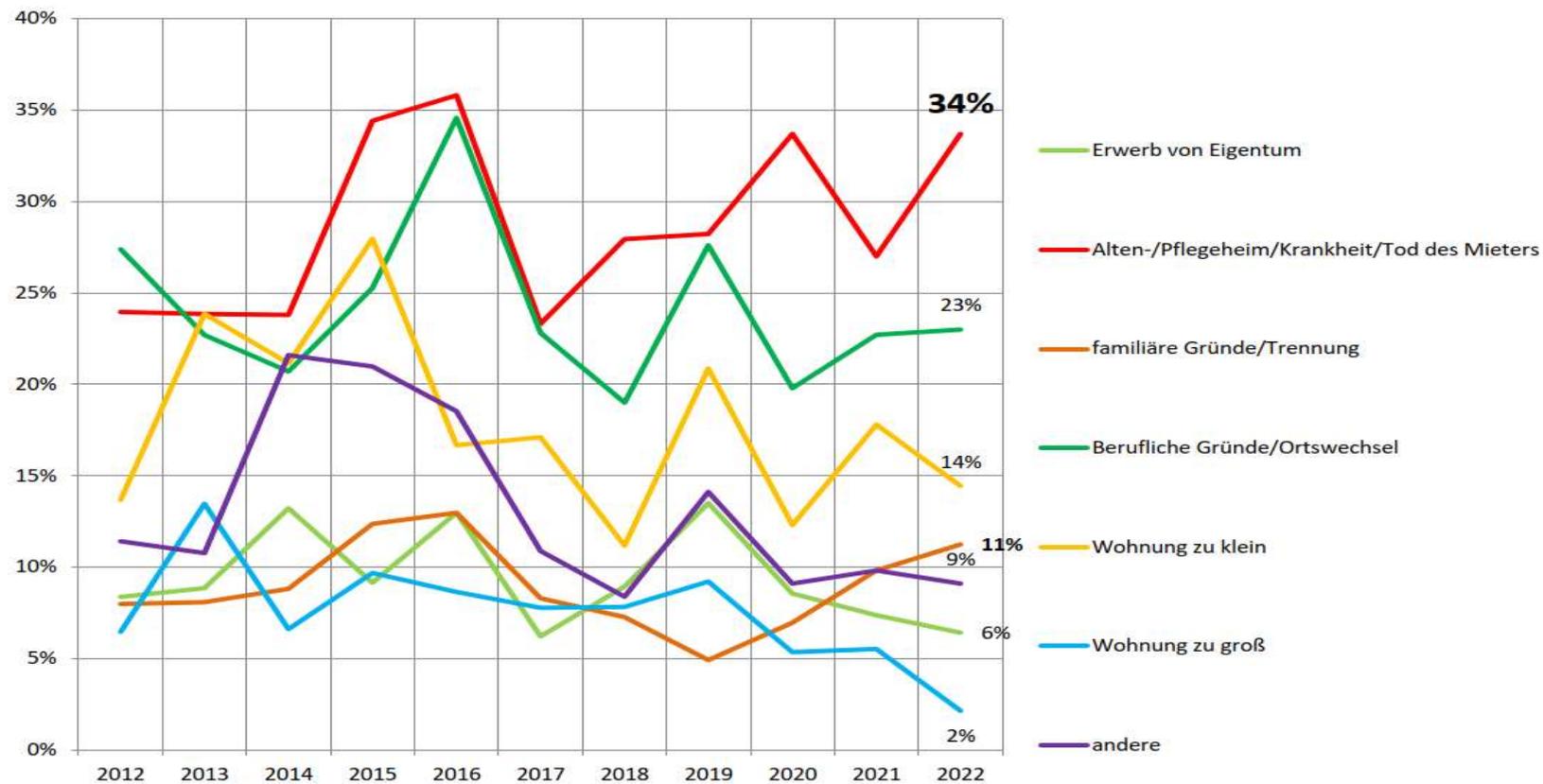
Wohnungsgröße



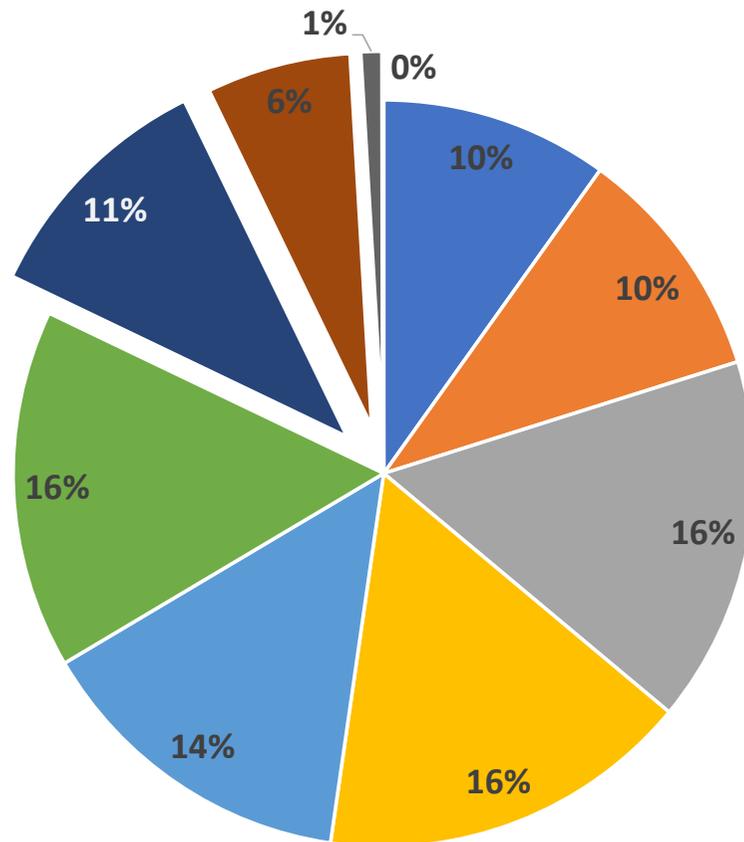
max. Warmmiete



Kündigungsgründe



Altersstruktur Mieter:innen

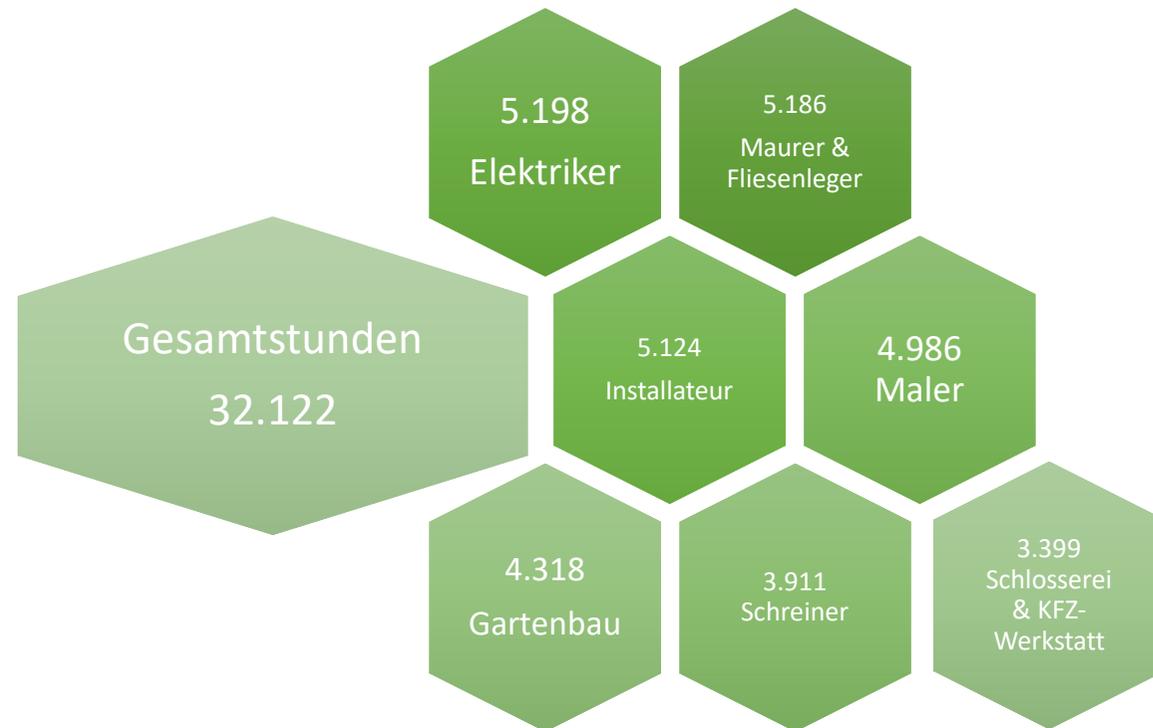


- unbekannt
- 20 < 30 Jahre
- 30 < 40 Jahre
- 40 < 50 Jahre
- 50 < 60 Jahre
- 60 < 70 Jahre
- 70 < 80 Jahre
- 80 < 90 Jahre
- 90 < 100 Jahre
- > 100 Jahre ist



Handwerksbetrieb / Regiebetrieb

- 3.450 Reparaturen/Instandhaltung
- 310 Mieterwechsel
- 190 Modernisierung
- 110 Aufträge für Zeus GmbH



Gewerbeimmobilien-Bewirtschaftung

- 613 Gewerbeeinheiten
- rd. 61.000 m² Büro- und Gewerbefläche
- rd. 17.600 m² Hallen- und Produktionsflächen



Parkhaus-Bewirtschaftung



Parkhaus „Am Rathaus“
Kronenstraße, Kempten

- 483 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich



Parkhaus „Altstadt“
Burgstraße, Kempten

- 122 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich



Parkhaus „Am Klinikum“
Robert-Weixler-Str., Kempten

- 371 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- nur für Kurzzeitparker



Parkhaus „Marstall“
Herrenstraße, Kempten

- 42 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich



Parkhaus „Colosseum“
Hirnbeinstraße, Kempten

- 361 Stellplätze
- 24 Stunden geöffnet
- Anmietung Dauerstellplätze möglich

Parkhaus Schwalbenweg

Eröffnung 2024

- Baujahr: 2023
- Anzahl Parkplätze: 203
- Besonderheiten: Vier E-Ladepunkte und PV-Anlage mit rd. 56 kWp



Bauprojekte

Jakobwiese Süd-West

- Baujahr: 2015
- Anzahl Einheiten: 98
Wohnungen
- Besonderheiten:
Wärmeversorgung über
energieeffizientes
Nahwärmenetz



Stiftstadt Wohnen

Baujahr: 2016

Anzahl Einheiten: 121 Wohnungen

Besonderheiten: innerstädtische Quartiersentwicklung,
Lückenschluss an sensibler Stelle



Calgeerpark

- Baujahr: 2017
- Anzahl Einheiten: 45
Studentenwohnungen & 53
Familienwohnungen
- Besonderheiten:
Konversionsprojekt ehemaliges
Fachsanitätszentrum der
Bundeswehr



Funkenwiese

- Baujahr: 2018
- Anzahl Einheiten : 175 Wohnungen
- Besonderheiten: Tiefgarage E-Mobilitäts-ready, sehr kurze Genehmigungsphase, elegante und zeitlose Architektur



Sheddachhalle

- Baujahr: 2019
- Anzahl Einheiten: 46 Wohnungen
- Besonderheiten: Deutscher Bauherrenpreis **2022** für die beste Umnutzung eines ehemaligen Industriedenkmals



Wohnen am Weiher

Baujahr: 2021

Anzahl Einheiten: 7 Geschosse mit 21 Wohnungen

Besonderheiten: Vollholzhaus, kein Hybrid,
Tragkonstruktion, Treppenkerne und Aufzugsschacht in
Holzbauweise

Holzbaupreis Bayern 2022, Baupreis Allgäu 2023,



Atrium A2

- Baujahr: 2022
- Anzahl Einheiten: 23 Wohnungen
- Besonderheiten: Tiefgarage E-Mobilitäts-ready, extensive Dachbegrünung



Auszeichnungen

DW Zukunftspreis 2020

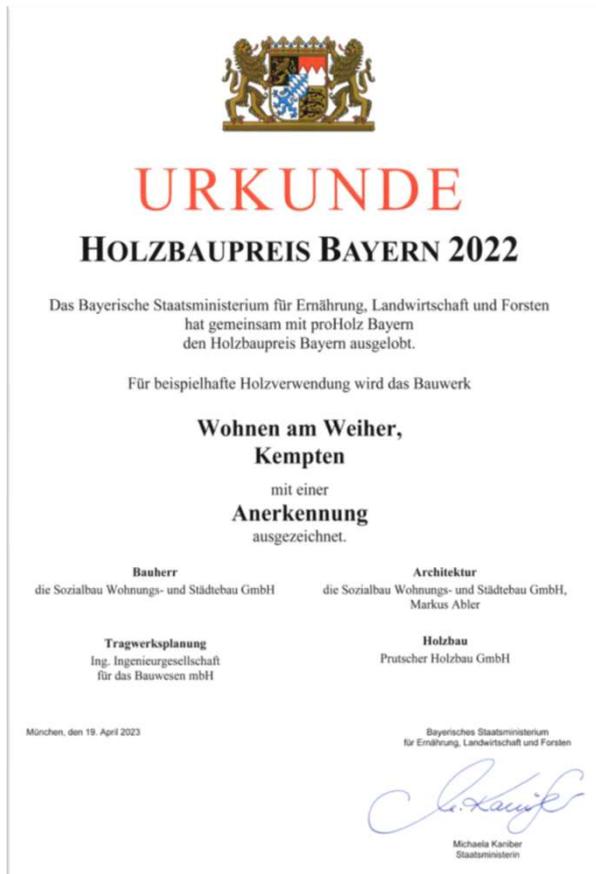
- DW Zukunftspreis Auszeichnung für das **Kemptener Modell**



Deutscher Bauherrenpreis 2022



Holzbaupreis Bayern 2022



Baupreis Allgäu 2023

bau preis

baupreis allgäu
2023

allgäu 23

Preisgericht
Franz Damm
Landschaftsarchitekt,
München
Prof. Dr. Stephan Engelsmann
Professor für Konstruktives
Entwerfen und Tragwerks-
lehre, ABK Stuttgart
Katharina Matzig
Journalistin, München
Daniel Oden
Ministerialdirekt
Bayer, Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr,
München
Prof. Mikala Holme Samsøe
Professorin für Entwerfen
und Gestalten, HS Augsburg
Andreas Vogler
Dipl. Ing. (FH) Architektur,
Kunstlehrer, Marktberdorf
Bruno Wank
Kunster, Göttingen/München

Preis

Bauherrn: die Sozialbau
Architektin: Hagspiel Stachel Uhlig, Architekten Partmbö

»Das beeindruckende Weberei-Areal mit seiner Sheddach-Halle wurde unter weitgehender Erhaltung des Bestands einfühlbar einer neuen Nutzung zu einem Wohnquartier mit Tiefgarage zugeführt. Die neu eingfügten Wohnummodule zitieren mit ihrer Materialität und in ihrer Anmutung den industriellen Charakter des Areals. Die von ihrer ursprünglichen Haut freigelegte Stahlkonstruktion wurde instandgesetzt und fast vollständig erhalten, auch in den Freireichen. So macht sie in überzeugender Weise das frühere Volumen und den besonderen Charakter des Vorgängerbauwerks erfahrbar. Somit ein Vorbild für nachhaltige Umnutzung ehemaliger Industriebauten.« (Beurteilung Preisgericht)

Kempten (Allgäu), 11. Mai 2023

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister Thomas Kiechle
Schirmherr

Gerhard Pahl
Gerhard Pahl
1. Vorsitzender, architekturforum allgäu e.V.



Entwicklungsfläche Parkstadt Engelhalde





Parkstadt Engelhalde

- Baustart: 2024
- Grundstücksfläche: 5,1 ha
- Wohneinheiten: ca. 400
- Erschließung: autoarm über verkehrsberuhigte Wohnstraße
- Besonderheit: Urban Mining, Schwammstadt, Mobilitätsdrehscheibe Data Science



Organisationsentwicklung

Organisationsentwicklung zukünftig?

2030



2045



Tochtergesellschaft

die Zeus



Die ZEUS GmbH – Die Innovationstochter der Sozialbau

- 19 Wärmeerzeugungsanlagen für rund 4000 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Wärmeerzeugung von rund 15,0 Megawatt
- Ausbau regionaler, nachhaltiger Fernwärme
- Eigene Photovoltaikanlagen

Die ZEUS - Green Company

Bündelung innovativer und ergänzender Geschäftsmodelle

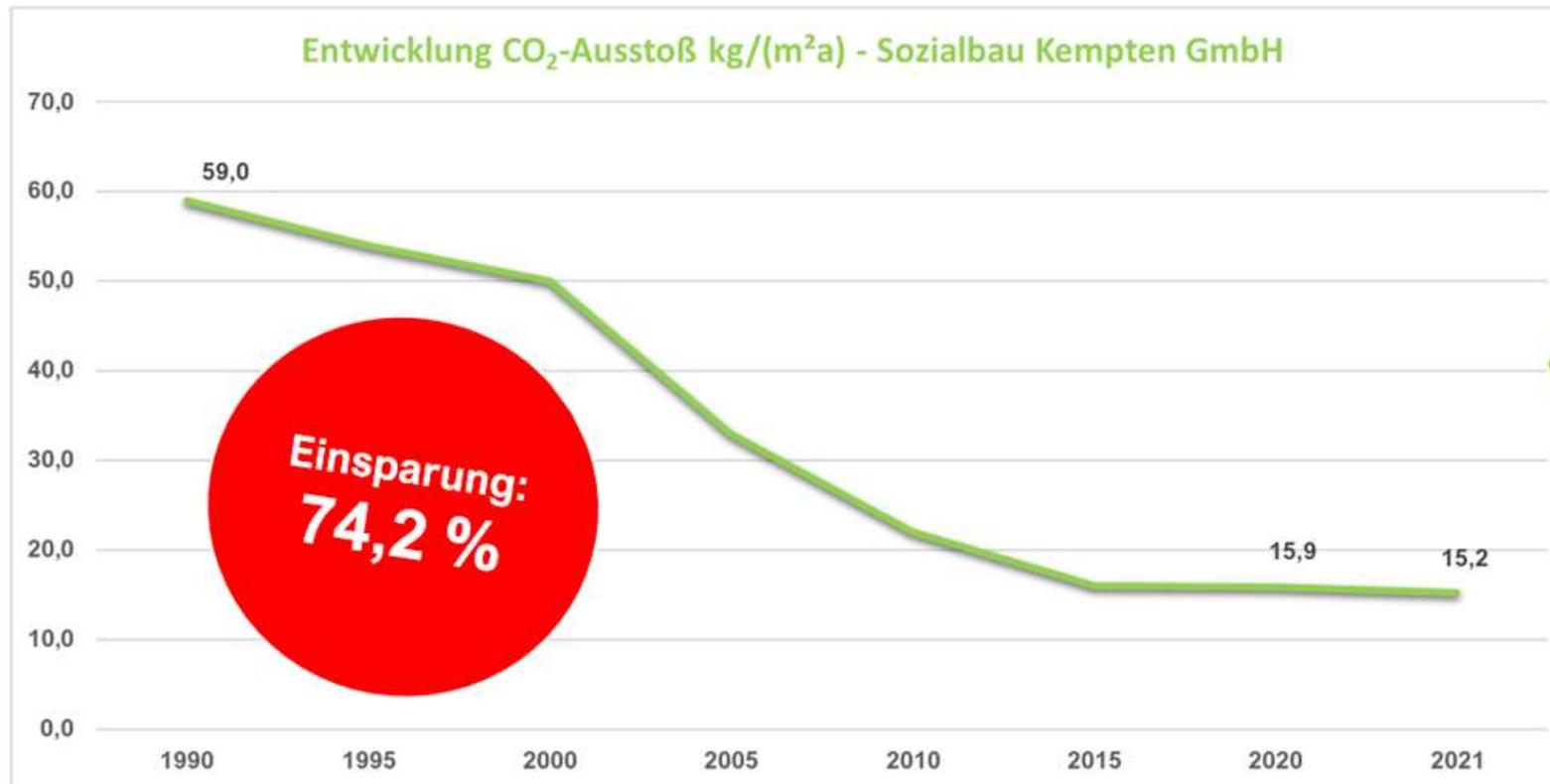
- CO2-Monitoring und Entwicklung Klimastrategie 2045
- Betrieb eigener Heizwerke und Nahwärmenetze als Contractor für Sozialbau
- Kosten- und verbrauchsoptimierte Erzeugung und Verteilung von Wärme
- TV- und WLAN-Signallieferung inkl. Glasfaserausbau
- Wartung und Betrieb sämtlicher Rauchwarnmelder
- Conference-Management („S4-Tagungszentrum“)
- Facility-Management
- Geschäftsmodell mit eigenen Reinigungskräften als Dienstleister für Sozialbau

Unsere Bereiche

Die Zeus GmbH konzentriert sich mit ihren 26 Teilzeitkräften insbesondere auf drei zentrale Aufgabenschwerpunkte

<p>grüne Energie</p>  <p>Die Zeus GmbH betreibt derzeit 17 Wärmeeerzeugungsanlagen mit einer Wärmeleistung von rund 19,5 Megawatt.</p> <p>MEHR ERFAHREN</p>	<p>smarte Services</p>  <p>Die Zeus übernimmt die Signallieferung für den Empfang von Fernsehprogrammen für den Wohnungsbestand der Sozialbau.</p> <p>MEHR ERFAHREN</p>	<p>digitales Bauen</p>  <p>Bei der Digitalisierung des Gebäudebestands der Sozialbau geht die Zeus GmbH konsequent neue Wege.</p> <p>MEHR ERFAHREN</p>
---	---	--

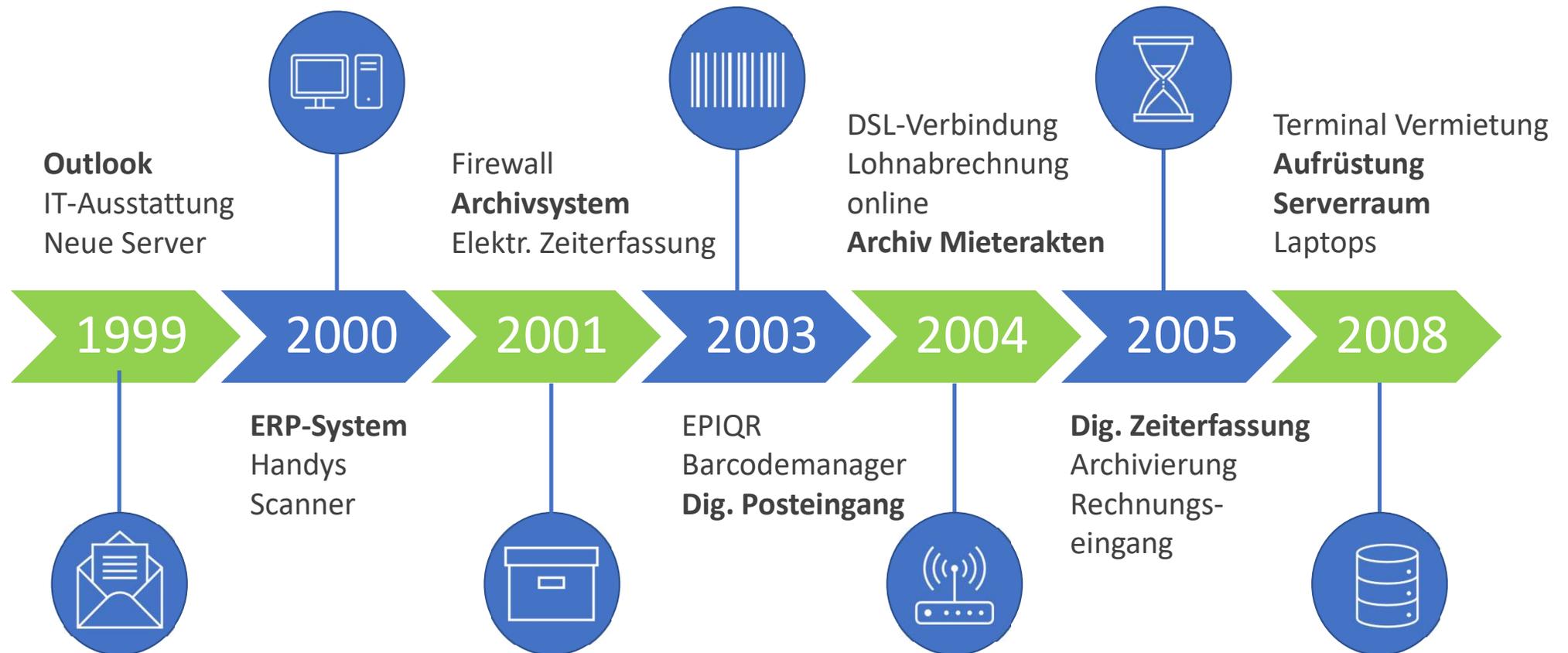
CO₂-Einsparungen seit 1990



**Reduktions-
ziel Minus
65% bis
2030
erreicht!!!**

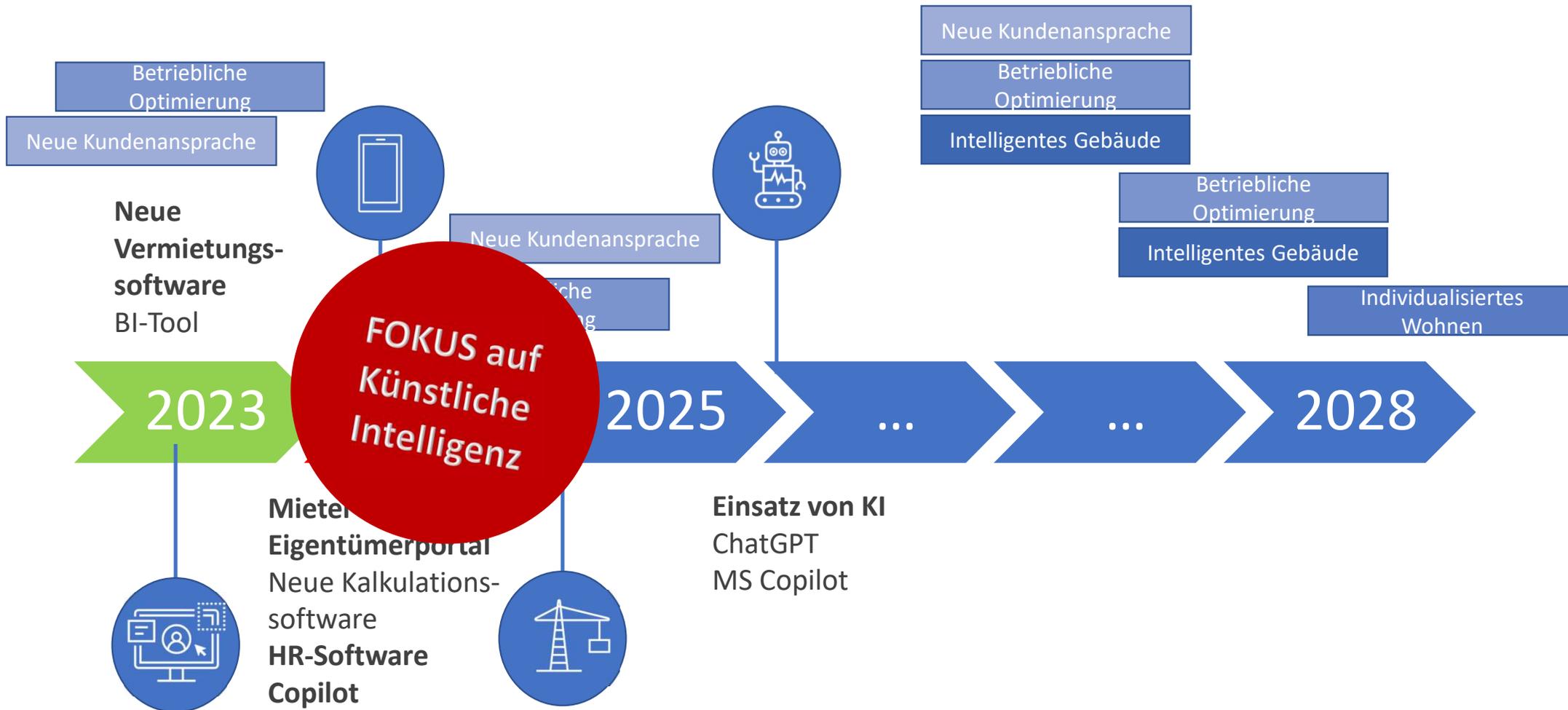
Digitale Transformation

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

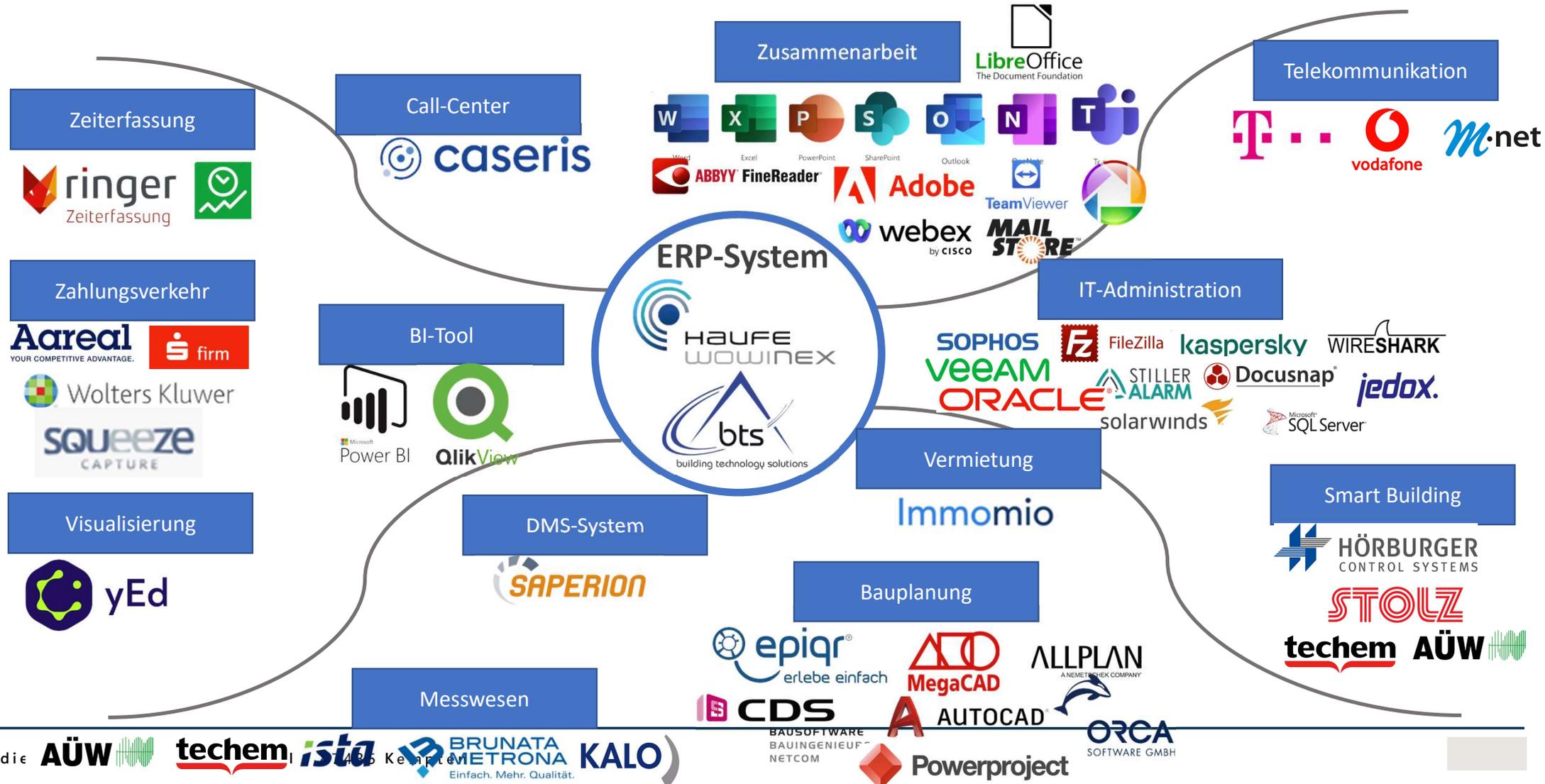




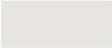
Timeline künftig



Unsere Smart World



Unsere Smart World



KI / ChatGPT / Co-Pilot bei Sozialbau

- Copilot Integration in MS Office
- Unterstützung bei der Erstellung von Texten, Marktanalyse und bei der Analyse von Prognosen und Finanzdaten
- automatisiertes Auswahlverfahren bei Mietgesuchen via Immomio

+Arbeitsentlastung

+Performance

+größere Reichweite



Immomio

Zukunftsperspektive

Kernprozesse digitalisieren und automatisieren

- Kündigung & Neuvermietung
- Mieterhöhung
- Mahn- und Klagewesen
- Sanierung & Modernisierung
- Laufende Instandhaltung
- Betriebskostenabrechnung
- Rechnungsbearbeitung

Kollaboration

- Mitarbeiter und Software miteinander verknüpfen
- Effizienzsteigerung bei abteilungsübergreifenden Entscheidungen

Netzwerk

Wo bewegen wir uns, um agil zu bleiben?



Allgäu Digital
Digitales Gründerzentrum



- Kundenbeirat Techem GmbH



- Netzwerkpartner Allgäu Digital & Sponsoring Allgäuer Gründerbühne



- Künstliche Intelligenz

- Vorsitz Fachausschuss „Digitalisierung“ des VdW Bayern



- Kundenbeirat Haufe-Lexware Real Estate AG



TOP 100 Innovator 2024

- Was ist **Top 100?** :
 - Innovationswettbewerb in Deutschland, der das Innovationsmanagement und den Innovationserfolg eines Unternehmens auszeichnet.
- **2024** Auszeichnung für Innovationskraft



Top-Innovator 2024

▪ Nachhaltigkeit:

- Transformation unserer Gebäudebestände für CO₂- arme Beheizung
- Ausbau PV-Strategie und E-Mobilität
- Reines Vollholzhaus samt Aufzugsschacht
- Parkstadt Engelhalde: dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ("Schwammstadt")

▪ Prozessinnovation:

- Digitalisiertes Handwerker- und Instandhaltungsmanagement
- Digitalisierter Rechnungsprozess
- Digitales Planarchiv
- Digitales Heizungsmonitoring





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



KONTAKT

E-Mail	info@sozialbau.de
Website	www.sozialbau.de
Telefon	0831 25287-0
Adresse	Allgäuer Straße 1, 87435 Kempten