

Sozialbau – Zahlen 2016

Gesellschafter Stadt Kempten, AÜW, Sparkasse Allgäu und Stadt Immenstadt
Bilanzsumme 195,3 Millionen
Eigenkapital 39 Prozent
Jahresüberschuss 6,3 Millionen
Umsatz 46 Millionen
Investitionen 23 Millionen
Mietwohnungen 3841
Gewerbeeinheiten 493
Verwaltete Eigentumswohnungen 2208
Mitarbeiter 93



„Wir ackern enorm, um schnell Druck aus dem Kessel zu kriegen.“

Sozialbau-Chef Herbert Singer



Moderne Trend-Mietwohnungen errichtet die Sozialbau derzeit in den Sheddachhallen der ehemaligen Spinnerei und Weberei in der Kesselstraße.

Fotos: Ralf Lienert

BSG – Zahlen 2016

Bilanzsumme 116,7 Millionen Euro (Vorjahr 111,1)
Umsatzerlöse 33,9 Millionen Euro
Eigenkapital 47,6 Millionen Euro
Gewinn 2,016 Millionen Euro
Instandhaltung 3,04 Millionen Euro
Mitarbeiter 106 (6 Azubis)
Bewirtschaftete Einheiten 6417, davon 2105 eigene, genossenschaftliche Mietwohnungen
Mitglieder 3932 (3764)

„Wenn wir uns nicht um die Menschen mit geringem Einkommen kümmern, wer dann?“

BSG-Vorstand Mario Dalla Torre



Alle geben Gas, doch 1000 Wohnungen fehlen

Leben in Kempten Was die Stadt plant und wie BSG, Sozialbau und Baugenossenschaft Druck aus dem Kessel nehmen wollen. Forderung an Oberbürgermeister Thomas Kiechle: Wir brauchen dringend Grundstücke

VON MARKUS RAFFLER

Kempten Der Wohnungsmarkt in Kempten bleibt weiter angespannt: In den nächsten vier, fünf Jahren fehlen in der Stadt etwa 1000 Wohnungen. Darin waren sich Vertreter von Sozialbau, BSG Allgäu und Baugenossenschaft Kempten bei einem Redaktionsgespräch einig. „Ob Rentner, Familien oder Studenten, die Nachfrage ist quer durch alle Schichten enorm“, sagt Sozialbaugeschäftsführer Herbert Singer. Allein bei der BSG stehen laut Vorstand Mario Dalla Torre 1200 Menschen auf der Warteliste. „Die Situation hat sich in den letzten zwei bis drei Jahren massiv verschärft“, bestätigt Eberhard Ernst, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins Kempten.

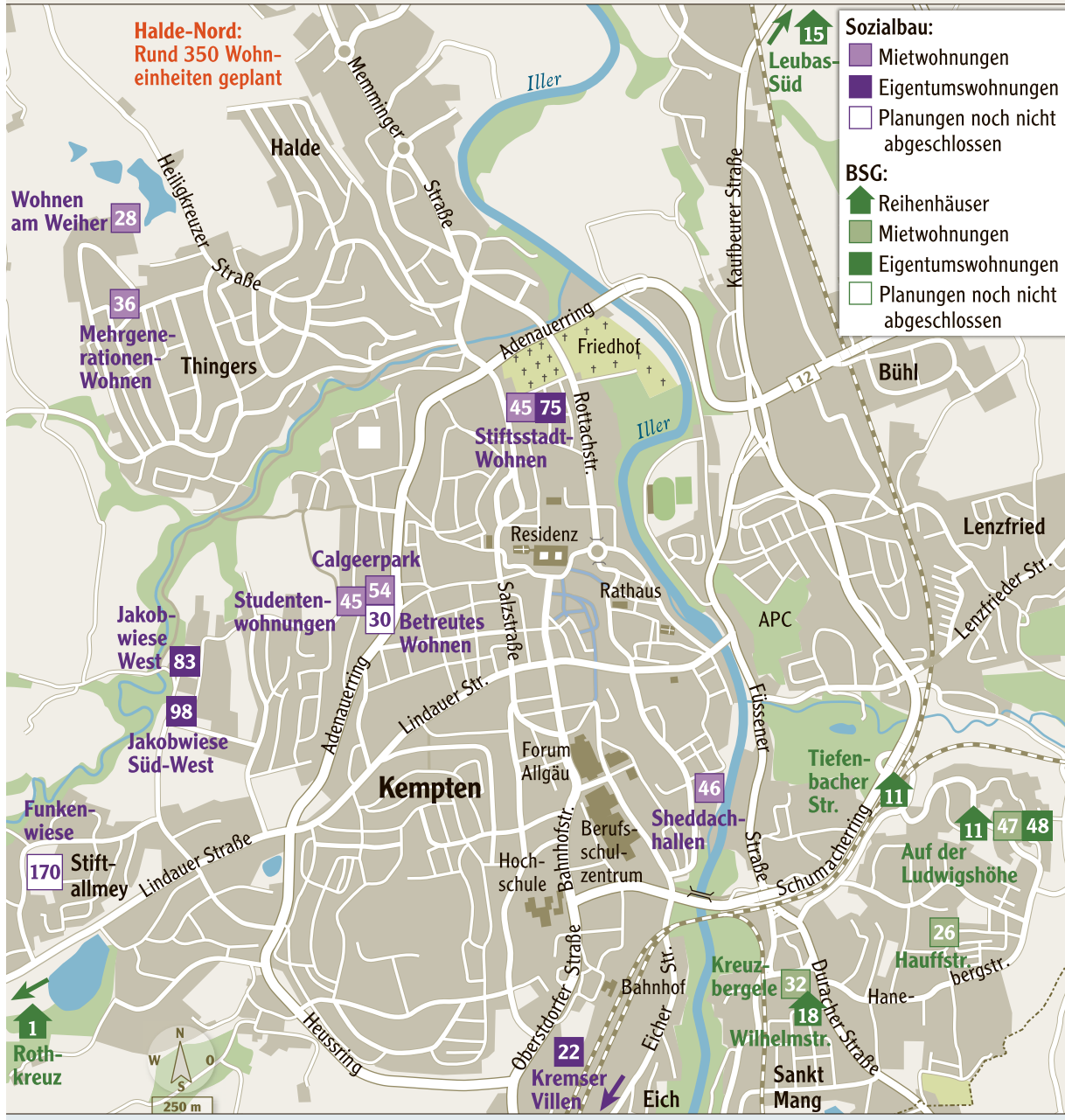
Schuld daran sind mehrere Faktoren: Bauland ist knapp, die Nachfrage dank Niedrigzinsen groß. Das treibt die Preise hoch, ebenso wie die deutlich gestiegenen Baukosten. „Würden wir die Entstehungskosten einer Wohnung umlegen, müssten wir für Neubauten 11,67 Euro Miete pro Quadratmeter verlangen“, sagt Dalla Torre. Dank Eigenkapital und Förderung könne man solchen Wohnraum für 6,50 Euro (Durchschnittsmiete 5 Euro) anbieten. Bei der Sozialbau liegt die Durchschnittsmiete bei 5,43 Euro. Deutlich macht die Entwicklung auch ein anderer Vergleich: Etwa 2000 Euro pro Quadratmeter kostete Anfang des Jahrtausends eine BSG-Eigentumswohnung am Hofgarten. Auf der Ludwigshöhe werden dafür jetzt 3400 Euro fällig.

Dabei haben Sozialbau und BSG in den vergangenen Jahren ihre Anstrengungen massiv erhöht, um neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Allein die Sozialbau hat laut Singer aktuell in weitem Radius 400 Wohnungen „in der Pipeline“,

„Kempten ist eine wachsende Stadt. Wohnungsbau ist das Topthema schlechthin.“

OB Thomas Kiechle

Wohnungsbauprojekte von Sozialbau und BSG 2015-2022



QUELLEN: BSG, SOZIALBAU

AZ INFOGRAFIK: STB

was einem Investitionsvolumen von 100 Millionen Euro entsprechen. Dieser Trend soll sich über 2020 hinaus fortsetzen, auch wenn dann eine Abkühlung der überhitzten Situation zu erwarten ist. Bei der BSG wurden laut Dalla Torre seit 2000 in Kempten 700 Wohnungen und Häuser gebaut, davon 100 in jüngerer Zeit. Ein Ende sei nicht in Sicht. Mit enormem Aufwand wurde zudem der Bestand modernisiert. Allein die BSG gab dafür in zehn Jah-

ren 55 Millionen Euro aus. Auch aus Sicht der Sozialbau gibt es keinen Sanierungsstau: Laut Singer sind 99 Prozent des Bestands modernen Standards angepasst.

Doch auch ohne große Ansprüche sei es speziell für untere Einkommensgruppen schwierig, bezahlbare Wohnungen zu finden. Hinzu kommt aus Sicht von Alexandra Vogt, Vorstand der Baugenossenschaft Kempten, das „extrem angestiegene“ Durchschnittsalter der

Mieter. Gerade nach dem Renteneintritt könne sich mancher die bisherige Wohnung nicht mehr leisten.

Wobei es Menschen mit mehr Spielraum nicht automatisch besser geht. Die Sozialbau will daher mit ihrem „Kemptener Modell – Wohnen für die Mitte“ einen Mix aus anspruchsvollem und gefördertem Wohnraum anbieten und damit beide Zielgruppen bedienen.

So oder so: „Wir brauchen dringend Grundstücke“, appelliert der

BSG-Vorstand Dalla Torre an OB Thomas Kiechle. Falle das Bauträgergeschäft weg, sinke das Eigenkapital – dann müsse günstiger Wohnraum von der Substanz finanziert werden. „Das darf aber nicht sein.“

Auf diese Forderung reagiert Kiechle mit einem Nicken, hält er die öffentlichen Wohnungsbaunehmen doch für „starke Partner“, die Kempten eine deutlich bessere Position verschaffen als anderen Städten. „Wir brauchen für die Krankenschwester genauso Wohnraum wie für den Chefarzt“, umreißt er das Problem. Zwar würden konsequent Innenräume nachverdichtet, Bauareale abgerundet und Konversionsflächen wie das ehemalige Lazarett flott gemacht.

Dennoch hinke die Stadt bei der Ausweisung neuer Flächen hinterher. Bis Ende der Wahlperiode solle feststehen, wo Kempten neue Schwerpunkte setzen will, anknüpfend an die Bereiche Halde-Nord (350 Wohneinheiten), Heiligkreuz und Schwalbenweg. Dabei spielen Nachhaltigkeit und das Schonen von Ressourcen eine große Rolle, auch wenn dies – Beispiel Funkenwiese – Konfliktstoff berge. „Und wir müssen sehen, dass die Belastung von allen Stadtteilen getragen wird.“ So könne es nicht sein, dass es im Westen keine gewerbliche Entwicklung gebe. Und natürlich reiche es nicht, ein Baugebiet einfach auszuweisen: „Auch das soziale Gefüge und die Infrastruktur müssen passen.“ Eines werde es laut Kiechle nicht geben: Dass die Stadt Bauherren Energiestandards vorschreibt und dadurch Baukosten in die Höhe treibt. „Das ist es besser, Anreize zu setzen.“

Auch künftig brauche die Stadt private Investoren, selbst wenn ein Areal vereinzelt als Spekulationsobjekt diene. Da freilich hakt Dalla Torre energisch ein: „Wir erleben permanent, dass wir bei Grundstückskäufen trotz marktgerechter Angebote hinten runterfallen“, kritisiert er. Manche Fläche werde nur nach dem Höchstpreisgebot verkauft. Und dann schiebe er zu guter Letzt einen ganz allgemeinen Wunsch hinterher: „Wir brauchen wieder eine Willkommenskultur für den Wohnungsbau!“

Junge Leute wollen Wohneigentum

Kempten Die etwa 2800 Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins Kempten können bei Vermietungen in der Regel unter zahlreichen Bewerbern wählen. „Eine Anzeige in der Zeitung löst meist eine Vielzahl von Anfragen aus“, berichtet Vorsitzender Eberhard Ernst. Die Situation habe sich in den vergangenen zwei bis drei Jahren zugespitzt. Gleichzeitig habe bei jüngeren Menschen – auch dank geerbter Vermögen – ein Trend hin zum Wohneigentum eingesetzt. „Die Niedrigzinsphase verstärkt diese Tendenz.“ Die Jahre 1999 bis 2009 hält Ernst für den Wohnungsmarkt für ein „verlorenes Jahrzehnt“, da der Geschossbau in dieser Zeit fast zum Erliegen kam. Diese Lücke sei nun schwer zu schließen. (raf)

„Den Druck auf dem Wohnungsmarkt gab es in dieser Form noch nicht.“

Eberhard Ernst, Haus- und Grundbesitzerverein



Bei Halde-Nord zum Zug kommen

Kempten Rund 5,5 Millionen Euro investierte die Baugenossenschaft Kempten in den vergangenen drei Jahren in Sanierungen. „Die Wohnqualität bei uns ist nicht schlecht. Bei einem Wechsel wird alles auf den neuesten Stand gebracht“, sagt Vorstand Alexandra Vogt. Die Nachfrage sei auch an weniger günstigen Standorten groß. Die Genossenschaft vermietet nur an Mitglieder, bietet dafür aber als Besonderheit in einigen Häusern Mietergärten. Eine Nachverdichtung der Bebauung sei oft unmöglich, bedauert Vogt – etwa am Lindenberg, wo „ohne Archäologie kein Gänseblümchen gepflanzt werden darf“. Um die Mieten niedrig halten zu können, sei es „elementar wichtig“, beim Baugebiet Halde-Nord auch zum Zug zu kommen. (raf)

„Alles, was wir anpacken, müssen wir komplett selbst erwirtschaften.“

Alexandra Vogt, Vorstand der Baugenossenschaft Kempten



Die Baugenossenschaft hat viele ihrer Wohnungen modernisiert, wie hier in der Thermenstraße.



Familiengerechtes Wohnen: Die neuen Reihenhäuser der BSG an der Wilhelmstraße.

Baugenossenschaft Kempten

Bilanzsumme 2016 22,6 Millionen Euro (Vorjahr 22,6)
Eigenkapital 10,5 Millionen (9,1)
Instandhaltungen 1,9 Millionen (821000)
Jahresüberschuss 1,3 Millionen (865000)
Wohnungen 1048
Mitglieder 1153