

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Sitzung des Hauptausschusses, 30.09.2021



Jahresabschluss 2020

Bilanzsumme	437,3 Mio.€ (401,7 Mio.€)
Bauinvestition	58,0 Mio.€ (45,1 Mio.€)
fertiggestellte Wohnungen	74 (31)
Jahresüberschuss	6,2 Mio.€ (6,7 Mio.€)



Bestandskennzahlen 2020

Wohnungsbestand	7.201 (7.131)
Ø-Miete	6,23 €/m ² (6,08 €/m ²)
Fluktuation	7,3% (6,0%)
Leerstand	1,9% (1,7%)



Neubau fertiggestellt



Neubau fertiggestellt



wohnen im Lettenwald
Heinz-Brenner-Weg

UWS 
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH

Neubauprojekte im Bau



wohnen in
W4 Wiblingen



wohnen in
K15 Wiblingen

UWS 
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH

KiTa Wiblinger Hart



UWS 
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH

Neubauprojekte im Bau

 Söflingerstraße
Kässbohrerstraße



UWS 
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH

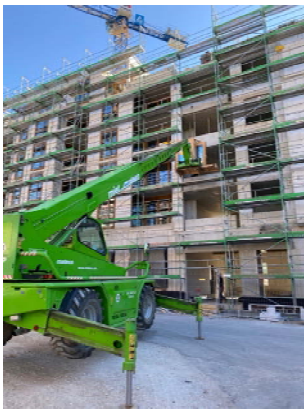
Neubauprojekte im Bau



Neubauprojekte im Bau



Neubauprojekte im Bau



Neubauprojekte im Bau



Syrlinstraße
Karlstraße



Neubauprojekte im Bau



Neubauprojekte im Bau (1)

Kemptener Str. 15	28 WE	wohnen in Wiblingen
Im Wiblinger Hart 4	KiTa + 24 WE	wohnen in Wiblingen
Söflinger Straße 120/124	Lebensmittel + 70 WE	Söflingerstraße Kässbohrerstraße
Karlstraße 36 / Syrlinstraße	29 WE	Syrlinstraße Karlstraße
Dichterviertel	KiTa + 41 WE	Bassena und Pawlatsche

Neubauprojekte im Bau (2)

Weinberg KiTa + 128 WE



Weinberg Carré 106 WE
+ 950 m² Büro + Sozialfläche



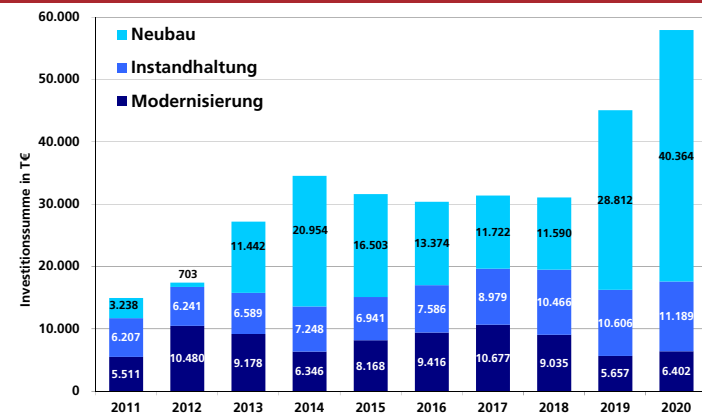
Lise-Meitner-Str. 3/1 7.470 m² Bürofläche



426 Wohnungen + 3 KiTas + Verbrauchermarkt + Bürogebäude
ca. 185 Mio. € Projektvolumen



Investitionstätigkeit



Bilanzkennzahlen Aktiva

	2020 in T€	2019 in T€
Anlagevermögen	407.296	373.404
davon Wohnungen	327.049	314.486
davon Geschäftsbauten	9.664	10.820
davon Grdst. o. Bauten	13	3.002
davon Bauten auf fr. Grdst.	13.213	13.823
davon Anlagen im Bau	56.287	28.169
Umlaufvermögen	30.004	28.304
Bilanzsumme	437.300	401.723



Bilanzkennzahlen Passiva

	2020 in T€	2019 in T€
Eigenkapital	119.622	113.424
Rückstellungen	960	1.127
Verbindlichkeiten	313.540	283.967
davon ggü. Kreditgebern	284.146	265.670
Rechnungsabgrenzung	3.178	3.205
Bilanzsumme	437.300	401.723



Kennzahlen GuV

	2020 in T€	2019 in T€
Umsatzerlöse	55.799	54.361
sonst. betr. Erträge	1.071	1.257
Aufw. Hausbewirtschaftung	28.215	26.236
Personalaufwand	4.292	4.078
sonst. betr. Aufwendungen	2.190	2.336
Abschreibungen	13.051	12.454
Zinsen u. ähnliche Aufw.	3.888	3.996



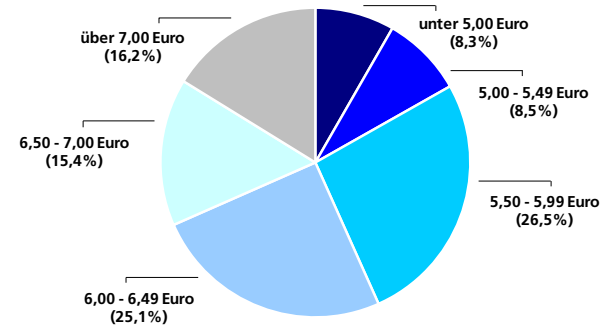
Kennzahlen Rentabilität

	2020	2019
Jahresüberschuss	6.199 T€	6.711 T€
Gesamtkapitalrentabilität	2,5 %	2,7 %
Eigenkapitalrentabilität	5,2 %	6,0 %
Eigenkapitalquote	27,4 %	28,2 %

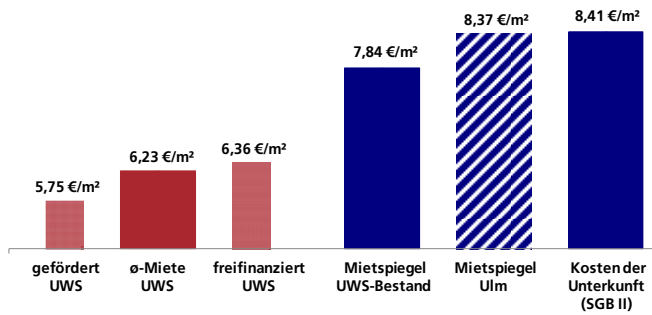


MIETEN WOHNUNGSBESTAND

Mieten im Wohnungsbestand



Mietvergleich zu Mietspiegel und SGB II



AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN UND RISIKEN

Verfügbarkeit, Lieferketten und Baupreise



Engpässe verschärfen sich

Wirtschaft Materialien sind für Händler und Handwerksbetriebe immer schwerer zu bekommen. Manche können ihre Aufträge bald nicht mehr erfüllen. Von Julia Gindrovec

Auf dem Baustellengelände sind die Lieferketten für Baustoffe und Werkstoffe immer schwieriger zu bekommen. Die Preise für viele Materialien sind in den letzten Monaten stark gestiegen. Das hat zu Engpässen in der Lieferkette geführt. Viele Handwerksbetriebe und Händler sind gezwungen, ihre Aufträge zu verschieben oder gar nicht mehr auszuführen. Die Preise für Baustoffe sind in den letzten Monaten stark gestiegen. Das hat zu Engpässen in der Lieferkette geführt. Viele Handwerksbetriebe und Händler sind gezwungen, ihre Aufträge zu verschieben oder gar nicht mehr auszuführen.

9 WIRTSCHAFT

Stillstand auf den Baustellen

Bau Materialknappheit und sprunghafte Preissteigerungen bei Rohstoffen bringen Unternehmen in Bedrängnis. Das wirkt sich auch auf die Arbeit am Eigenheim aus. Von Julia Gindrovec

Die Baustellen sind still. Die Arbeiter warten auf Material. Die Preise für Baustoffe sind in den letzten Monaten stark gestiegen. Das hat zu Engpässen in der Lieferkette geführt. Viele Handwerksbetriebe und Händler sind gezwungen, ihre Aufträge zu verschieben oder gar nicht mehr auszuführen.

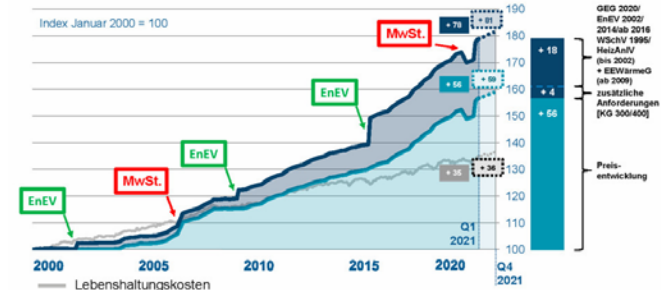
Wohnraum immer teurer

Der Bau günstiger Wohnungen wird schwieriger. Grund sind strengere Vorschriften und teure Baustoffe. Von 2010 bis 2020 stiegen die Kosten für den Bau einer Wohnung von 204.000 auf 286.000 Euro. Foto: Soeren Stachewitz

UWS
Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Baukostenentwicklung

KOSTENENTWICKLUNG BAUWERKSKOSTEN 2000 BIS 1. QUARTAL 2021 + PROGNOSE 4. QUARTAL 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typenobjekte

UWS
Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Rechtliche Rahmenbedingungen

MEHR BAUGENEHMIGUNGEN ERMÖGLICHEN – DIGITALE BEHÖRDEN UND VERFAHREN NOTWENDIG

Berlin – Der Trend stimmt, aber die Dynamik flacht zu sehr ab. So kommentierte Axel Gatzelbach, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GWB, die am 17. März 2021 veröffentlichten Bauantragskennzahlen des Statistischen Bundesamts.

EINGRIFFE INS MIETRECHT LÖSEN KEINE PROBLEME – SIE SCHAFFEN NEUE KONFLIKTE

Berlin – Statt dringender anderer Maßnahmen dürfte es Laienten der Vermieter mehr der Staat endlich seine Hausaufgaben für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau machen. Die Vorstände der Bundeskonvention rechnen vor. Das dringend umzusetzen werden und wo in breiten einem Digitalisierungshub in den Bauwesen und Wohnungswirtschaft, sagte Axel Gatzelbach, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GWB, anlässlich der heutigen öffentlichen Anhörung zu den Anträgen von Bündnis 90/Die Grünen und der Linken vor dem Deutschen Bundestag zum Thema Kündigungsschutz.



SOZIAL ORIENTIERTE WOHNUNGSPOLITIK STÄRKEN STATT WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT NEU ERFINDEN

7 Jahre hat der Bundestag die Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz des dieses Förderzyklus für den sozialen Wohnungsbau in neuer Welt werden soll. Darüber hinaus Experten ganz unterschiedliche Visionen. Am 7. Oktober 2020 fand im Austausch für Bau, Wohnen, und Kommunen des Deutschen Bundestages eine Anhörung 'Neue Wohnungsmöglichkeiten' statt. Grundzüge waren die Generäle Bündnis 90/Die Grünen und ein Antrag der Fraktion Die Linke.

BUNDESTAG BESCHLIEßT TELEKOMMUNIKATIONSGESETZ – SCHLECHTER TAG FÜR ÜBER 12 MILLIARDEN HAUSHALTE

Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am 22. April 2021 in zweiter und dritter Lesung die umstrittene Novelle des Telekommunikationsgesetzes beraten. Mit dem neuen Gesetz soll die jahrzehntlang bewährte Breitbandförderung abgelehnt werden, die bisherigsten eine kostenintensive TV-Verordnung sowie den dringend notwendigen Glasfaserausbau der kommenden Jahre fördert. Der Bundestag muss der Novelle noch zustimmen.



WASSERZÄHLER WERDEN IN DEUTSCHLAND VIEL ZU HÄUFIG GEWECHSELT – VERLÄNGERUNG DER EICHRISTEN WÜRDIG HAUSHALTE BEI WOHNKOSTEN ENTLASTEN

Berlin – Durch unnötig häufige Wasserzählerwechsel werden private und öffentliche Wasserhahler in Deutschland und jährlich mehr als 100 Millionen Euro belastet. Um diesen Kostenreiber beim Wohnen zu beseitigen, sollte der Austausch von Wasserzählern in Wohnungsbau künftig in einem deutlich längeren Turnus von mindestens 10 Jahren durchgeführt werden. Dafür muss das Mess- und Eichrecht geändert werden", erklärte Axel Gatzelbach, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GWB, für den laufenden Änderung der Mess- und Eichverordnung.

Außerdem geht es noch die Frage zu beantworten, warum

KOSTEN DES KLIMASCHUTZES GERECHT VERTEILEN – PAUSCHALE KOSTENABWÄLZUNGEN HELFEN NICHT WEITER

Berlin – Seit dem 1. Januar 2021 gilt ein CO₂-Preis bei Gebäuden und im Verkehr von 25 Euro pro Tonne CO₂. Danach steigt der Preis jährlich schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 an. Mit der neuen Abgabe verfolgt die Bundesregierung das Ziel, die Nutzung klimaschonender Technologien wie Wärmepumpen und Solarheizungen voranzutreiben. Die Koalition streift nun darüber, ob Mieter oder Vermieter die steigende Belastung durch den CO₂-Preis schultern sollen.



NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020

UWS
Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Nachhaltigkeitsbericht 2020

Erstmalige Berichterstattung der UWS

Erarbeitung nach DNK-Richtlinien

Zertifizierung durch DNK



Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH



PERSPEKTIVE UND AUSBLICK



Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Dauerhaft hohes Investitionsniveau (Eigenkapital notwendig !)

Positive Unternehmensentwicklung und gute Ertragslage

Hohes Maß an Krisensicherheit bei steigenden externe Risiken

Wichtiger Beitrag zum Ulmer Wohnungsbau

Postpandemische Herausforderungen

Klimaneutralität



Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH