

## 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 <sup>2</sup> (6,08 €/m <sup>2</sup> )
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



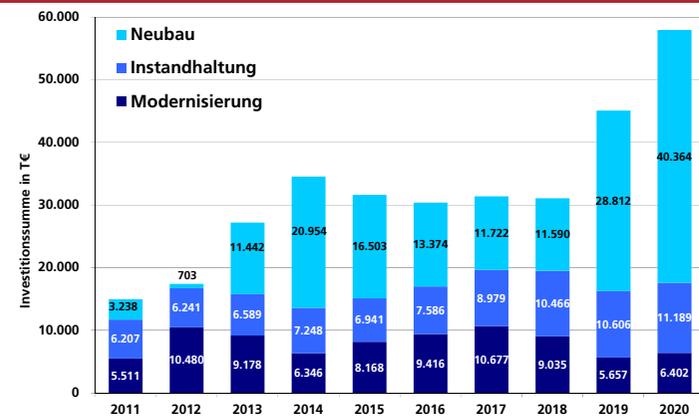
Lise-Meitner-Str. 3/1 7.470 m² Bürofläche



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



## Investitionstätigkeit



### Bilanzkennzahlen Aktiva

	2020 in T€	2019 in T€
<b>Anlagevermögen</b>	<b>407.296</b>	<b>373.404</b>
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
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>30.004</b>	<b>28.304</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>437.300</b>	<b>401.723</b>



### Bilanzkennzahlen Passiva

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



### Kennzahlen GuV

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



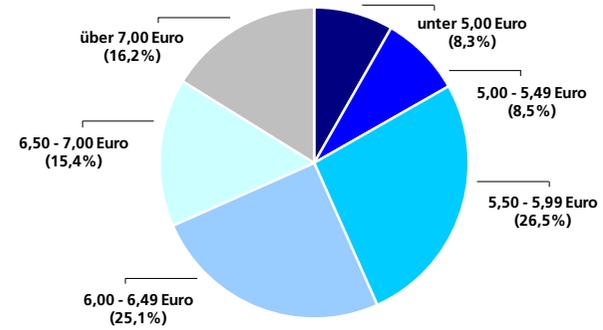
### Kennzahlen Rentabilität

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

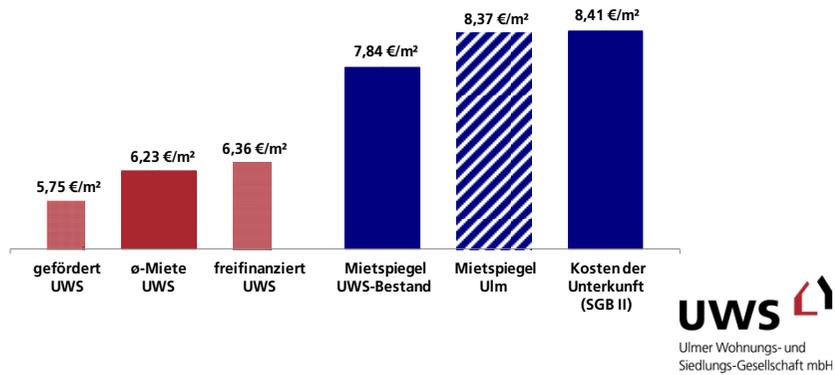


## MIETEN WOHNUNGSBESTAND

## 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 Gindorf

Handwerk mit seinen Lieferanten, Bauherren, Bauvergebern und Baubehörden ist ein komplexes Beziehungsnetzwerk. Die Lieferketten sind durch die Corona-Pandemie und die steigenden Energiepreise unter Druck geraten. Die Bauherren sind gezwungen, die Lieferketten zu kürzen, was zu Verzögerungen und höheren Kosten führt.

## 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 Gindorf

Die Baustellen sind stillgelegt. Die Bauherren sind gezwungen, die Lieferketten zu kürzen, was zu Verzögerungen und höheren Kosten führt. Die Bauherren sind gezwungen, die Lieferketten zu kürzen, was zu Verzögerungen und höheren Kosten führt.



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

**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 Bauantragsverfahren des Statistischen Bundesamts.

## EINGRIFFE INS MIETRECHT LÖSEN KEINE PROBLEME – SIE SCHAFFEN NEUE KONFLIKTE

Berlin – Statt dringender anderer Maßnahmen dürfte es Launen der Vermieter mehr der Staat endlich seine Hausaufgaben für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau machen. Die Vorstände der Bundeskonvention rechnen vor. Das dringendsten 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.

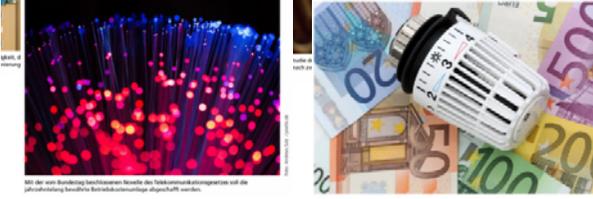


## WASSERZÄHLER WERDEN IN DEUTSCHLAND VIEL ZU HÄUFIG GEWECHSELT – VERLÄNGERUNG DER EICHRISTEN WÜRDIG HAUSHALTE BEI WOHNKOSTEN ENTLASTEN

Berlin – Durch unnötig häufige Wasserzählerwechsel werden private und öffentliche Haushalte in Deutschland mit jährlich mehr als 100 Millionen Euro belastet. Um diesen Kostenreiber beim Wohnen zu beseitigen, sollte der Austausch von Wasserzählern in Wohngebäuden künftig in einem deutlich längeren Turnus von mindestens 10 Jahren durchgeführt werden. Dafür muss das Miet- und Erbrecht geändert werden, erklärte Axel Gatzelbach, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GWB, vor dem laufenden Änderung der Miet- und Erbrechtsordnung.

## BUNDESTAG BESCHLIEßT TELEKOMMUNIKATIONSGESETZ – SCHLECHTER TAG FÜR ÜBER 12 MILLIONEN 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 Betriebskostenumlage abgeschafft werden, die isolierten Mietern eine kostengünstige TV-Veranstaltung sowie dem abgängig notwendigen Glasfaserausbau der kommenden Jahre sichert. Der Bundestag muss der Novelle noch zustimmen.



# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020

**UWS**  
Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

## Nachhaltigkeitsbericht 2020

Erstmalige Berichterstattung der UWS

Erarbeitung nach DNK-Richtlinien

Zertifizierung durch DNK



## PERSPEKTIVE UND AUSBLICK



**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**

