

PROJEKTUNTERLAGE

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Diese Projektunterlage beschreibt den aktuellen Planungsstand des Wohnbauprojekts MährBlick in Ulm. Sie dient der strukturierten Information über das Vorhaben, den geplanten Projektverlauf sowie die vorgesehene ergänzende Finanzierung über ein Crowdfunding mit Genussrechtskapital.



Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 VermAnlG

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

INHALTS- VERZEICHNIS

- 2** Executive Summary
- 3** Projektbeschreibung & Zielsetzung
- 4** Städtebauliches Konzept & Architektur
- 5** Bauweise, Energie & Nachhaltigkeitsansatz
- 6** Standort & Umfeld
- 7** Projektstatus & Zeitplan
- 8** Gesamtfinanzierung & Mittelverwendung
- 9** Beteiligung am Projekt MährBlick
- 10** Rangstellung, Risiken & Dokumentgrundlage

EXECUTIVE SUMMARY

Mit dem Wohnbauprojekt **MährBlick** ist die Entwicklung eines Wohngebäudes mit **81 Wohnungen** geplant, davon **43 % geförderte Wohnungen**. Das Vorhaben verfolgt das Ziel, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei geförderten und frei finanzierten Wohnraum in einem Projekt zu realisieren.

Die Planung sieht eine **viergeschossige Bebauung** teilweise mit einem **zusätzlichen Staffelgeschoss** vor. Der Entwurf stammt vom **Architekturbüro BANKWITZ aus Kirchheim unter Teck**. Konstruktiv ist eine Holz-Hybridbauweise vorgesehen. Das Gebäude wird nach dem Standard **Effizienzhaus BEG 55** geplant; ergänzend ist der Einsatz **erneuerbarer Energien** vorgesehen.

Das Projekt wurde am 29. Oktober 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Baubeginn ist nach Abschluss des Planungs- und Genehmigungsverfahrens für Q4/2026 vorgesehen.

Die Gesamtfinanzierung setzt sich aus Eigenmitteln, Fremdfinanzierung (inklusive Förderdarlehen) und einem ergänzenden Crowdfunding in Form von Genussrechten zusammen. Detaillierte Angaben zur Beteiligungsstruktur, zur Rangstellung und zu Risiken finden sich auf den folgenden Seiten.



PROJEKTBE SCHREIBUNG UND ZIELSETZUNG

MährBlick ist als Wohnbauprojekt konzipiert, das unterschiedliche Wohnangebote in einem gemeinsamen Gebäude vereint. Der Anteil von **43 % geförderter Wohnungen** ist ein wesentlicher Bestandteil des Projektprofils und beeinflusst die Planung, die Mietstruktur sowie die spätere Bewirtschaftung.

Die Projektplanung ist darauf ausgerichtet, ein dauerhaft nutzbares und wirtschaftlich tragfähiges Wohngebäude zu schaffen. Dabei stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- **Wohnraumschaffung** im geplanten Umfang (81 Wohnungen)
- **Integration geförderter Wohnungen** als relevanter Anteil am Gesamtprojekt
- **Langfristige Nutzbarkeit** durch eine robuste Gebäude- und Energiekonzeption
- **Nachvollziehbare Projektstruktur** (Planung -> Genehmigung -> Bau -> Betrieb)

Diese Unterlage bildet den derzeitigen Planungsstand ab. Änderungen können sich im weiteren Projektverlauf insbesondere aus dem Genehmigungsprozess, technischen Detailplanungen und der finalen Ausführungsplanung ergeben.



STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ARCHITEKTUR

Die Planung sieht eine **viergeschossige Bebauung**, teilweise mit einem **zusätzlichen Staffelgeschoss** vor. Ziel ist eine klare, nachvollziehbare Gebäudestruktur mit einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung. Das Staffelgeschoss ermöglicht eine gestaffelte Silhouette und kann zur Gliederung des Baukörpers beitragen.

Der Entwurf stammt vom **Architekturbüro BANKWITZ aus Kirchheim unter Teck**. Die architektonische Ausarbeitung folgt dem Ansatz, ein funktionales Wohngebäude mit klarer Struktur zu schaffen. Im Vordergrund stehen:

- eine **eindeutige Baukörpergliederung**
- eine **zweckmäßige Wohnungsgrundrisse und Erschließung**
- eine **Planung, die auf Wohnen im Alltag** ausgerichtet ist (Nutzbarkeit, Zugänglichkeit, klare Grundprinzipien)

Die endgültigen architektonischen Details ergeben sich aus der weiteren Planungs- und Genehmigungsphase. Visualisierungen in dieser Unterlage stellen den Planungsstand dar.



BAUWEISE, ENERGIE UND NACHHALTIGKEITSANSATZ

Das Projekt ist in **Holz-Hybridbauweise** geplant. Diese Bauweise verbindet tragende Elemente aus Holz mit ergänzenden konstruktiven Komponenten aus Stahlbeton. Ziel ist eine Konstruktion, die sowohl technische Anforderungen als auch Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt.

Das Gebäude wird nach dem Standard **Effizienzhaus BEG 55** geplant. Ergänzend ist der Einsatz **erneuerbarer Energien** vorgesehen, um den Energiebedarf im Betrieb zu reduzieren und die energetische Qualität des Gebäudes langfristig zu unterstützen. Das Gebäude wird mit umweltfreundlicher Fernwärme der FUG Ulm versorgt und erhält eine PV-Anlage.

Der Fokus liegt auf einer **energieeffizienten Gebäudehülle**, einer **wirtschaftlichen Betriebsführung** sowie einer **Planung, die zukünftige Anforderungen** (Energiepreise, Betriebskosten, CO₂-orientierte Standards) systematisch berücksichtigt.

Konkrete technische Auslegungen (z. B. Anlagenkonzept, Details der Energieerzeugung) werden im Verlauf der Fachplanung und Ausführungsplanung finalisiert.



STANDORT UND UMFELD

Der Projektstandort bietet eine gute infrastrukturelle Einbindung. Eine wesentliche Rolle spielt die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Straßenbahnlinie 2 und mehreren Buslinien. Zusätzlich befindet sich der **Bildungscampus am Eselsberg** in räumlicher Nähe.

Für ein Wohnprojekt sind neben der reinen Erreichbarkeit vor allem Alltagsthemen entscheidend: Wegebeziehungen, Erschließung, Nahversorgung und die Einbindung in bestehende Strukturen. Die Planung ist darauf ausgerichtet, das Projekt als Teil eines vorhandenen Umfelds zu entwickeln – mit einer Gebäude- und Freiraumlogik, die zur späteren Nutzung passt.



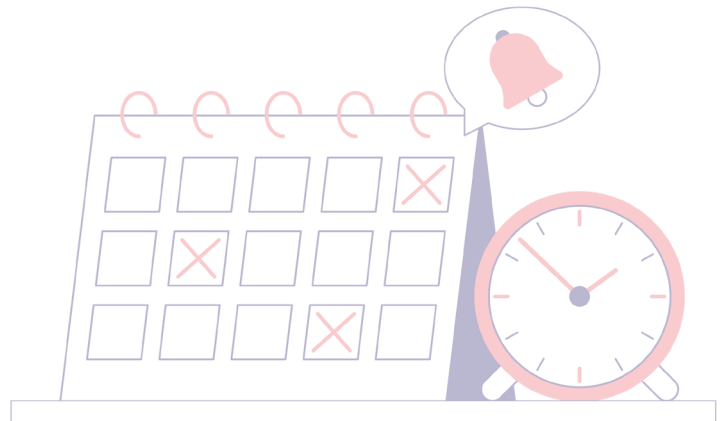
PROJEKTSTATUS UND ZEITPLAN

Das Projekt befindet sich aktuell im Planungs- und Abstimmungsprozess. Der Zeitplan stellt den derzeitigen Planungsstand dar und steht unter dem Vorbehalt behördlicher Genehmigungen sowie externer Einflussfaktoren.

Geplanter Ablauf (Planungsstand):

- **Planung & Abstimmung:** laufend
- **Baugenehmigung:** voraussichtlich Juni 2026
- **Geplanter Baubeginn:** Q4 2026 (nach Abschluss des Planungs- und Genehmigungsverfahrens)
- **Bauphase:** ca. 24–30 Monate
- **Fertigstellung:** nach aktuellem Planungsstand im Anschluss an die Bauphase

Im Projektverlauf können Anpassungen insbesondere durch Auflagen aus Genehmigungen, Terminverschiebungen bei Vergaben oder Änderungen in Lieferketten/Baupreisen entstehen. Solche Faktoren werden im Projektcontrolling fortlaufend berücksichtigt.



GESAMTFINANZIERUNG UND MITTELVЕРWENDUNG

Die Finanzierung des Projekts basiert auf mehreren Bausteinen. Das Crowdfunding ist als ergänzender Bestandteil innerhalb der Gesamtstruktur vorgesehen.

Finanzierungsbausteine (grundsätzlich):

- Eigenmittel der UWS
- Fremdfinanzierung (z. B. Bankdarlehen einschließlich Förderdarlehendes Landes Baden-Württemberg)
- Ergänzendes Crowdfunding (Genussrechte)

Das angestrebte Volumen des Crowdfundings beträgt **6.000.000 €**.

Mittelverwendung (projektbezogen, typischerweise):

- Grundstückskosten
- Planungs- und Genehmigungskosten
- Baukosten
- Baunebenkosten

Die Mittel sollen ausschließlich für die Entwicklung und Umsetzung des Projekts **MährBlick** eingesetzt werden. Detailregelungen zur Mittelverwendung ergeben sich aus den Projekt- und Vertragsunterlagen.



BETEILIGUNG AM PROJEKT MÄHRBLICK

Eckdaten der Genussrechtsbeteiligung

Die Beteiligung ist als **Genussrecht** vorgesehen, das im Rahmen einer Schwarmfinanzierung gemäß § 2a Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) begeben wird. Ein Genussrecht ist eine schuldrechtliche Beteiligung, die vertraglich geregelt wird. Sie vermittelt in der Regel **keine Stimmrechte** oder gesellschaftsrechtliche Einflussmöglichkeiten. Maßgeblich sind die jeweiligen Vertragsbedingungen.

Zeichnungsberechtigt: natürliche und juristische Personen

Beteiligungsbetrag: ab 500 € bis 25.000 € (pro Anleger)

Beteiligungsoptionen (Planungsstand):

Merkmal	Mindestlaufzeit 7 Jahre (30.06.2033)	Mindestlaufzeit 10 Jahre (30.06.2036)
Zinssatz	3,15 % p. a.	3,45 % p. a.
Mindestbetrag	500 €	500 €
Maximalbetrag*	25.000 €	25.000 €

(*in den Grenzen des § 2a Abs, 3 VermAnlG)

Die Verzinsung bezieht sich auf den jeweils eingezahlten Beteiligungsbetrag und wird gemäß den vertraglichen Regelungen berechnet. Die Beteiligung endet mit Kündigung durch den Anleger oder die UWS (frühestens zum Ablauf der vereinbarten Mindestlaufzeit) und der Beteiligungsbetrag wird dann vorbehaltlich einer eingetretenen Verlustteilnahme oder des qualifizierten Rangrücktritts an den Anleger zurückgezahlt. Weitere Details (z. B. Auszahlungsmodalitäten, vertragliche Voraussetzungen) ergeben sich ausschließlich aus den Vertragsunterlagen der Beteiligung. Der Anleger ist insbesondere angehalten, das einschlägige Vermögensanlagen-Informationsblatt aufmerksam zu lesen.

Das Projekt vereint nachhaltige Bauweise, langfristige Nutzbarkeit und einen überdurchschnittlichen Anteil geförderter Wohnungen. Die Bürgerbeteiligung ergänzt die Gesamtfinanzierung als strukturierter Baustein.



RISIKEN UND DOKUMENTENGRUNDLAGE

Die Genussrechte sind gemäß den Vertragsbedingungen **nachrangig** ausgestaltet. Das bedeutet insbesondere, dass Ansprüche aus dem Genussrecht im Rang hinter vorrangige Gläubiger zurücktreten können. Im Fall wirtschaftlicher Schwierigkeiten oder einer Insolvenz kann eine Bedienung erst nach vorrangigen Finanzierungsbestandteilen erfolgen.

Die Beteiligung stellt eine unternehmerische Investition dar und ist mit wirtschaftlichen Risiken verbunden. Es besteht das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals. Verzinsung und Rückzahlung stehen unter dem Vorbehalt der vertraglichen Bedingungen sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der UWS.

Diese Projektunterlage dient der Information. Maßgeblich für eine Beteiligung sind ausschließlich:

- die vollständigen Vertragsunterlagen
- die Risikohinweise
- die Beteiligungsbedingungen

Die Beteiligung ist nicht durch eine gesetzliche Einlagensicherung geschützt. Interessierte sollten vor einer Beteiligung prüfen, ob ihre persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse eine unternehmerische Beteiligung zulassen.

Hinweis gemäß §12 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz:

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

