





## VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

als wir begonnen haben, diesen Geschäftsbericht wieder als Gemeinschaftsleistung vieler Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erstellen, war bereits mehr als ein Jahr des unsäglichen Krieges in der Ukraine vorbei. Ein irrer Gewaltherrscher, der nur mit dem schlimmsten Gewaltherrscher des letzten Jahrhunderts vergleichbar ist, hat die gesamte Welt in eine Situation gestürzt, die nach wie vor höchst besorgniserregend ist. Wenngleich zwischenzeitlich die Nachrichten in den Medien fast schon alltäglich zu wirken scheinen, fährt es uns bei einem Blick auf die Auswirkungen im Jahr 2022 doch wieder in alle Glieder. Menschen flüchten aus Angst und sie kommen am liebsten nach Deutschland und dann auch nach Tuttlingen. Energiepreise steigen in schwindelerregende Höhen, vor allem in Deutschland und damit auch in Tuttlingen. Von großen Energiemengen abhängige Produktionen lassen die Kosten explodieren, vor allem in Deutschland und damit auch in Tuttlingen. Lieferschwierigkeiten tauchen auf, bei Gütern, deren Herkunft man in der Ukraine gar nicht vermutet hätte und stürzen Deutschland in Probleme und damit landen diese auch in Tuttlingen. Kurzum: Die Welt hat sich verändert und damit haben sich auch die Situationen in Deutschland und in Tuttlingen verändert. Nichtsdestotrotz haben wir bei der Tuttlinger Wohnbau versucht, größtes Unheil abzuwenden, mit den Mitteln, die uns halt zur Verfügung stehen und wir haben uns angestrengt, um wieder erfolgreich zu sein.



Die Weltgeschichte dreht sich weiter und damit auch die Geschichte Deutschlands und die Geschichte Tuttlingens. Wenn Sie den Geschäftsberichts unseres Unternehmens durchlesen und durchsehen, können Sie feststellen, dass wir ein durch und durch weiterhin optimistisch ausgerichtetes Unternehmen sind.

Bei uns bleibt es dabei: Das „Wir“ ist entscheidend. Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch in schwierigen Zeiten und Situationen ihr Bestes geben. Ich danke auch unseren Kunden für ihr Vertrauen und ich bedanke mich bei unseren Aufsichtsräten und Gesellschaftern für eine konstruktive und auch wohlwollende Begleitung unseres Unternehmens in der Verfolgung insbesondere unserer originären Unternehmensziele.

Die „Wohnbau-Welt“ ist vielleicht ein Abbild unserer gesamten Gesellschaft. Das Wohnen ist nach der Ernährung das elementarste Grundbedürfnis der Menschen. Und in den Begegnungen mit den Menschen und bei der Beleuchtung der Situationen, oftmals jedes einzelnen Schicksals, schlägt alles auf, was es im Leben nur geben kann. Unser Anspruch wird es also bleiben, zu versorgen, zu helfen, zu unterstützen, zu entwickeln, einfach da zu sein für die Menschen und unsere Stadt.

Wir wünschen Ihnen beim Lesen dieses Geschäftsberichts, dass Sie Dinge erfahren, die Sie noch nicht wussten, dass Sie vielleicht auch über manches nachdenken, was in einem solchen Wohnungsunternehmen geschieht, aber was auch von einem solchen Unternehmen bewegt werden kann und demzufolge laden wir Sie erneut ein, gerne auch in einen konstruktiven, gesunden Dialog mit uns über unseren Auftrag und unsere Aufgaben zu treten.

Herzlichst,  
Ihr Horst Riess





## INHALT

007	Die Wohnbau
013	Bericht des Geschäftsführers
031	Unsere Verantwortung
037	Wohnungsversorgung für breite Schichten
053	Kommunale Siedlungspolitik und Infrastrukturmaßnahmen
065	Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen
073	Projektentwicklung
077	Vertrieb
081	Wir für Tuttlingen
101	Die Wohnbau in Zahlen
107	Intern – Das sind wir!
123	Bericht des Aufsichtsrates



# DIE WOHNBAU

Das Immobilienkompetenzzentrum in Tuttlingen

---

## ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Geschäftsführung

Horst Riess

### Gesellschafter

Stadt Tuttlingen  
Tuttlingen

Aesculap AG  
Tuttlingen

CHIRON Group SE  
Tuttlingen

Volksbank  
Schwarzwald-Donau-Neckar eG  
Tuttlingen

Henriette Bacher-Martin  
Ulm

Thomas Kienzle  
Tuttlingen

Gerhild Kossin  
Meersburg

Chr. Storz GmbH & Co. KG  
Tuttlingen

### Aufsichtsrat

Oberbürgermeister  
Michael Beck  
Vorsitzender

Stadtrat  
Hans-Peter Bensch

Stadtrat  
Rainer Buggle

Stadtrat  
Hellmut Dinkelaker  
(bis 04.07.2022)

Stadträtin  
Renate Gökelman

Stadtrat  
Jürgen Hau  
(seit 05.07.2022)

Geschäftsführende Direktorin  
CHIRON Group SE  
Vanessa Hellwing  
(bis 30.09.2022)

Vorstandsvorsitzender  
Aesculap AG  
Dr. Jens von Lackum  
Stellvertretender Vorsitzender  
(seit 05.07.2022)

Stadtrat  
Henner Lamm  
(seit 05.07.2022)

Stadtrat  
Michael Meihack

Leiter Liegenschaften  
CHIRON Group SE  
Mario Müller  
(seit 29.11.2022)

Direktor Private Kunden  
Volksbank  
Schwarzwald-Donau-Neckar eG  
Gerd Rettkowski

Vorstandsvorsitzender  
Aesculap AG  
Dr. Joachim Schulz  
Stellvertretender Vorsitzender  
(bis 04.07.2022)

Stadtrat  
Uwe Schwartzkopf

Vorstandsvorsitzender  
Kreissparkasse Tuttlingen  
Markus Waizenegger







## 80 JAHRE WOHNBAU - JUBILÄUMSJAHR

2021 ist das Unternehmen Tuttlinger Wohnbau GmbH 80 Jahre alt geworden. Bedingt durch die Coronapandemie mussten aber Jubiläumsfeierlichkeiten in jenem Jahr gänzlich ausfallen.

Im Jahr 2022 haben wir zwar kein klassisches Jubiläumsfest nachgeholt, aber doch mit einigen Veranstaltungen diesen Geburtstag gewürdigt. So wurde für Interessierte aus der ganzen Bevölkerung sowohl eine Stadtrundfahrt als auch ein Stadtrundgang angeboten. Die Anlaufstellen waren Wohnbau-Projekte. Bei den zahlreichen Teilnehmern beider Veranstaltungen machte sich großes Staunen breit, was denn tatsächlich nun in diesen 80 Jahren durch die Wohnbau in Tuttlingen geschaffen worden ist. Es gibt kein Wohngebiet in der ganzen Stadt, in dem die Tuttlinger Wohnbau nicht vertreten ist. Dabei konnte Geschäftsführer Riess bei diesen Führungen auch immer die notwendigen Informationen liefern und die Fragen der Teilnehmer beantworten. So manch eine interessante Anekdote konnte er dabei mitunter auch zur Erheiterung der Teilnehmer bieten. Der Sekretärin des Geschäftsführers, Corinna Hoffmann, war es vorbehalten, die Veranstaltungen zu organisieren, wobei sie auch ihre Idee nach einem Kindermalwettbewerb umsetzte. Auch dort kam es zu beachtlichen Beteiligungszahlen. Die Gewinner des Malwettbewerbs wurden von der Tuttlinger Künstlerin Gudrun Reich ausgelost. Somit wären wir bei einer Veranstaltung, die ansonsten im Jubiläumsjahr 2021 stattgefunden hätte: Eine Kunstausstellung im Hause der Tuttlinger Wohnbau. Die Assistentin des Geschäftsführers, Michaela Möller, konnte die in Tuttlingen bekannte und geschätzte Künstlerin Gudrun Reich davon überzeugen, in den Räumen der Wohnbau ihre Exponate zu zeigen. Michaela Möller organisierte auch das gesamte „Drumherum“ von den Einladungslisten, bis zum Catering am Abend der Vernissage. Die Räume der Tuttlinger Wohnbau waren aufgrund des großen Besucheransturms fast zum Bersten gefüllt. Unsere Bildergalerie gibt einige Eindrücke der genannten Aktionen wieder.



Anlässlich unseres 80sten Jubiläums haben wir von der Firma 0049 PRODUCTIONS einen neuen Imagefilm erstellen lassen, der die Geschichte und die Werte unseres Unternehmens einfängt. Um den Film anzusehen, scannen Sie bitte den QR-Code mit Ihrem Smartphone. Tauchen Sie ein in die „Wohnbau-Welt“ und erleben Sie die Energie und Begeisterung, die unser Unternehmen antreibt.



# 80 JAHRE

Tuttlinger Wohnbau GmbH









# BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Horst Riess über die Tuttlinger Wohnbau GmbH

---

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND AUSBLICK

Zweck der Tuttlinger Wohnbau GmbH ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die breiten Schichten der Bevölkerung zu verfolgen. Damit verbunden ist die kommunale Siedlungspolitik und es werden Maßnahmen der Infrastruktur unterstützt. Die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen gehen damit einher. Die Wohnbau kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen erstellen. Dazu gehören also auch Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen. Alle damit verbundenen Dienstleistungen werden angeboten.

Deutlich spürbar waren im Berichtsjahr 2022 die Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine. Betroffen ist die ganze Gesellschaft, das gesamte Wirtschaftsleben und damit ebenfalls die Immobilienbranche. Gravierende Einschnitte waren durch Materiallieferschwierigkeiten, massive Preisanstiege, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie explodierende Energiekosten zu verzeichnen. Die mit dem Krieg verbundenen Auswirkungen spiegeln sich im Neubau, in der Sanierung und in der Versorgung unserer Kunden wider. Erstmals in der Geschichte unseres Unternehmens mussten Vorauszahlungen für Heizkosten während der laufenden Abrechnungsperiode erhöht werden, um die Mieter so vor überbordenden Nachzahlungen zu schützen.

2022 wurde das Neubauvorhaben Bodenseestraße 51 mit 50 öffentlich geförderten Mietwohnungen bezugsfertig gestellt. Zwei weitere Wohnungen entstanden in bislang nicht ausgebauten Dächern. Auch diese wurden dem Mietwohnungsmarkt zugeführt. Als Bauträger konnten wir 28 Wohnungen in der Katharinenstraße 26 - 26/1 sowie sieben Wohnungen in der Bodenseestraße 53 fertigstellen. Allesamt wurden an die Erwerber übergeben. Weitere 43 Wohnungen in der Bodenseestraße 53 werden Anfang 2023 an die Käufer übergeben. Im Bau befinden sich nunmehr noch 70 Wohnungen und etwa 3.000 Quadratmeter Gewerbeflächen sowie eine doppelstöckige Tiefgarage im innerstädtischen Neubauprojekt Drei-Kronen-Hof. Zudem widmen wir uns nach wie vor der Schaffung von geeigneten Infrastrukturprojekten wie Kindergartenbetreuungsplätze, Gastronomie und vielem mehr.

Zum Ende des Jahres 2022 befanden sich 1.800 eigene Wohnungen im Bestand der Tuttlinger Wohnbau. Zu unserem Anlagevermögen gehören auch 20 Studentenwohn-gemeinschaften, drei Dutzend Gewerbeeinheiten und 665 Garagen. Die Sollmieten (im Volksmund Kaltmieten) inklusive der Pachten beliefen sich auf 11,7 Millionen Euro. Dies bedeutet eine Erhöhung der Erlöse um 2,9 Prozent ausgelöst durch neue Mietgebäude und moderate Erhöhungen. 3,2 Millionen Euro flossen in Form von Modernisierungen, Renovierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen in unseren Wohnungsbestand zurück.

Das Jahresergebnis der Tuttlinger Wohnbau hat sich gegenüber dem Vorjahr um 660.000 Euro erhöht. Gegenüber unserem Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 ergibt sich ein um fast 940.000 Euro höherer tatsächlicher Jahresüberschuss. In erster Linie ist dies darauf zurückzuführen, dass vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen aus den eingangs genannten Gründen leider nicht durchgeführt werden konnten.



### **Die Vermögenslage der Tuttlinger Wohnbau ist unverändert geordnet.**

Das Anlagevermögen und das Umlaufvermögen erhöhten sich durch die bereits erwähnten Bautätigkeiten. Das Eigenkapital ist aufgrund der Zuweisung des letztjährigen Bilanzgewinns sowie einer Vorabzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2022 um 3,8 Millionen Euro angewachsen. Durch die Neuaufnahme von Darlehen erhöhte sich die Summe der Verbindlichkeiten um 2,6 Millionen auf knapp unter 60 Millionen Euro. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote ist unverändert und im Branchenvergleich weit überdurchschnittlich. Die kurzfristigen Forderungen und die liquiden Mittel übersteigen die kurzfristigen Schulden. Langfristige Anlagen sind fristenkongruent finanziert. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und die der Schulden (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) ist stabil. Weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind die 2,4 Prozent Gesamtkapitalrentabilität (Vorjahr 1,8 Prozent) und die 5,2 Prozent Eigenkapitalrentabilität (Vorjahr 4,0 Prozent).

### **Die Finanzlage der Tuttlinger Wohnbau ist sehr geordnet.**

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gewährleistet. Die Zinsbindungsfristen sind breit gestreut und werden in den nächsten Jahren keine nennenswerten Auswirkungen auf die Jahresergebnisse haben. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow geleistet werden. Die Finanzierung der im Jahr 2023 geplanten Investitionen ist durch zinsgünstige Darlehen und unsere Eigenmittel gesichert.

### **Die Ertragslage der Tuttlinger Wohnbau ist stabil.**

Durch moderate Mieterhöhungen und neu hinzugekommene Mietobjekte sind die Sollmieten angestiegen. Die Umsätze aus dem Verkauf (die Bauträgerprojekte sind in diesem Lagebericht genannt) sind im Vergleich zum Vorjahr, bei dem die Röntgenstraße 104 bezugsfertig gestellt wurde, deutlich gestiegen. Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen haben eine lediglich moderate Erhöhung erfahren. Auch die Personalkosten sind nur leicht gestiegen. Die übrige Rechnung wurde durch den Verkauf verschiedener Streubesitzeinheiten etwas gesteigert. Dabei handelte es sich um periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von Objekten des Anlagevermögens, das uns aus früheren Bauträgergeschäften verblieben war.

Im Folgenden wollen wir einen Prognose-, Chancen- und Risikobericht festhalten.

### **Die voraussichtliche Entwicklung der Tuttlinger Wohnbau ist positiv einzuschätzen.**

Aktuell sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik vorgesehen. Ob es dazu kommen wird oder kommen muss, hängt letztendlich auch davon ab, wie sich die politische Situation entwickeln wird. Unser Ziel ist und bleibt es, die Qualität, die Produktivität und die stetige Kundenorientierung zu bewahren und – wenn dies möglich ist – wiederum zu steigern.

Die Prognosefähigkeit ist aus vielen Gründen durchaus beeinträchtigt. Bestehende Unsicherheiten entstehen aufgrund der aktuellen gesamtpolitischen Lage, die zu besonderen Umständen führen oder führen können. Dennoch haben wir im Herbst 2022 bei der Aufstellung unseres Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss prognostiziert. Wir gehen auch zum jetzigen Zeitpunkt von etwa eineinhalb Millionen aus.

Das Vermietungsgeschäft wird stabil sein und das sichere wirtschaftliche Standbein der Tuttlinger Wohnbau bleiben. Gleichwohl dürfen wir die Mietausfallrisiken nicht ausblenden. Mehr denn je geraten Privathaushalte in Schwierigkeiten, die sich nicht zuletzt aus der inflationären Entwicklung im Lande ergeben, bei der die Preiserhöhungen, um zwei Beispiele zu nennen, im Bereich der Lebensmittel- oder Energiekosten erheblich sein können. Dass all dies auch zu Zahlungsschwierigkeiten im Bereich der Mieten führen wird, ist jetzt schon ein Stück weit absehbar.

Das bereits annähernd fertiggestellte Bauvorhaben Bodenseestraße 53 wurde Anfang des Jahres 2023 an die Käufer übergeben. Dies wird in diesem Jahr zu Umsatzerlösen aus dem Verkauf führen. Wie sich die Vermarktung des im Bau befindlichen Projekts Drei-Kronen-Hof entwickelt, bleibt abzuwarten. Ein hohes Tempo beim Abverkauf ist nicht zu erwarten. Die Kostensteigerungen schlagen sich auch in unseren Verkaufspreisen nieder, wengleich wir uns in höchster Bescheidenheit üben werden, was unsere Gewinnerwartungen anbetrifft.

Die in Bauvorbereitung stehenden Einfamilienhäuser im Heiligental werden erst dann begonnen, wenn zehn der 26 Häuser verkauft sind. Die Finanzierungen – sowohl des Projekts Heiligental als auch die des Drei-Kronen-Hofes – sind gesichert, sodass die prognostizierten und bereits eingetretenen Zinserhöhungen keine zusätzlichen Risiken darstellen.

Auch im Bereich der Bestandspflege – also der Modernisierungen und Instandhaltungen – stellen nach wie vor bestehende Materialengpässe, zu erwartende Preiserhöhungen (zumindest können wir nirgendwo Preisrückgänge feststellen) und die nach wie vor fehlenden Handwerkerkapazitäten ein Hemmnis dar. Mit Blick auf ausbleibende Beauftragungen oder durch den Nicht-Beginn von sogar genehmigten Bauvorhaben in der bundesweiten Landschaft stellt sich ein kleiner Hoffnungsschimmer dahingehend ein, Bauleistungen wieder zu etwas „normaleren“ Konditionen beauftragen zu können. Dass dies so richtig bemerkenswert werden soll, lässt sich aber keinesfalls prognostizieren. Schon allein beim Blick auf verschiedenste Tarifverhandlungen und die daraus resultierenden Ergebnisse darf man nicht davon ausgehen, dass die Handwerkerlöhne zurückgehen werden, wenn die nicht gerade vor Zuverlässigkeit strotzenden Bahnbediensteten beispielsweise nicht einmal mit zehn Prozent zufrieden sein wollen. Die Auswirkungen der anzustrebenden Klimaneutralität im Gebäudesektor sind mit Blick auf die Finanzierbarkeit und auf die Sozialverträglichkeit dauerhaft gravierend. Nachdem wir für unser Unternehmen eine mittel- und langfristige Klimastrategie entwickelt und vorgelegt haben, werden wir im Jahr 2023 bei zwei Projekten mit der Umsetzung starten.

An dieser Stelle beleuchten wir alljährlich auch die Risiken und die Chancen für unser Unternehmen. Zum Bilanzstichtag liegen weder bestandsgefährdende noch entwicklungsbeeinträchtigende Risiken vor. Diese sind aufgrund der insgesamt guten finanziellen Ausstattung der Tuttlinger Wohnbau schlicht nicht gegeben. Wie sich die weltpolitische Lage und die damit zusammenhängenden Auswirkungen weiterentwickeln, ist kaum prognostizierbar. Durch die konjunkturelle „Gesamtwetterlage“ können wir nicht ausschließen, dass es weiterhin zu Eintrübungen kommen wird.

Für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens ist insofern mit konkreten Risiken zu rechnen, dass es im Vertrieb zu Zurückhaltungen kommen könnte. Auch Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungs-

maßnahmen und auch im Neubau können nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kostensteigerungen aus unserer Sicht unverträglich werden, müssten wir das damit einhergehende Risiko mit der Verschiebung von geplanten Maßnahmen auffangen.

Im Berichtsjahr 2022 wurde zielstrebig an der Realisierung des aktuellen Bauprojekts Drei-Kronen-Hof gearbeitet. Durch die bemerkenswerte Qualität, die hier entsteht und durch besondere Anstrengungen in unserem Vertrieb sehen wir durchaus Chancen, negative Auswirkungen zu verhindern.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes stellt sich stabil dar. Nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen werden regelmäßig betrieben. Das gilt im Übrigen für die Tuttlinger Wohnbau schon seit Jahren und Jahrzehnten und lange bevor es zu so einer intensiven Klimadiskussion gekommen war. Einen nennenswerten und damit risikobehafteten Instandhaltungs- oder Modernisierungstau hatten wir noch nie.

Der Einstieg in die Umsetzung des Klimaziels erfolgt nun im neuen Geschäftsjahr 2023. Der Auftragsbestand – insbesondere auch im Architekturbüro – und die damit verbundene Auslastung der Mitarbeiter ist gesichert. Abgesehen von den erwähnten gesamtpolitischen Schwierigkeiten sind besondere Risiken derzeit nicht gegeben.

Zur Beobachtung der für das Unternehmen wesentlichen Risikofaktoren ist ein ausgeprägtes Risikomanagementsystem eingerichtet. Die differenzierte Festlegung der Zinsbindung bietet Sicherheit. Die Finanzierung aktueller Bauprojekte für das Anlagevermögen und zur Zwischenfinanzierung der Bauträgerprojekte ist zu sehr ordentlichen Konditionen gesichert.

Der Erfolg im originären Vermietungsgeschäft bietet Sicherheit trotz durchaus zu erwartender Schwierigkeiten in nicht nur Einzelfällen. Das bedeutet für uns, dass wir ohne außergewöhnliche Risiken auch weiterhin in allen anderen Bereichen eine innovative und zukunftsorientierte Geschäftspolitik betreiben können. An der Stadt- und Infrastrukturentwicklung weiterhin aktiv mitzuwirken, ist für uns zur Selbstverständlichkeit geworden.

Bei neu ins Auge zu fassenden Projekten werden wir die sich dadurch eventuell ergebenden Risiken stets sorgfältig abwägen.

Zum guten Schluss in leider noch immer schlimmen Zeiten: Wir bleiben was wir immer waren, nämlich seriös und solide. Wir wollen auch ein immer größer werdender Wohnungsversorger in Tuttlingen bleiben. Auf uns ist Verlass, wenn es um eine gesunde Stadtentwicklung und eine attraktive Stadtgestaltung geht. Unsere Geschäftspolitik wird auch in Zukunft innovativ sein und von Stabilität und gutem Erfolg getragen werden.

Tuttlingen im Mai 2023



Horst Riess  
Geschäftsführer

## AUS UNSERER SICHT

### Soziale Verantwortung

Eine soziale Verantwortung weist die Immobilienwirtschaft allzu häufig weit von sich. Sie liefert lediglich die Hardware: Eine sozial verträgliche Bodennutzung, durchmischte Quartiere, die Infrastruktur für gute Mobilität, Medien oder Aufenthaltsqualität, die öffentlichen Plätze und auch klimaschonende wie kreislaufgerechte Gebäude aus nachhaltigen Materialien sind nach dem Verständnis vieler in der Immobilienwirtschaft Aufgabe der öffentlichen Hand, beziehungsweise der Kommunen. Die Immobilienwirtschaft liefert die Häuser. Am besten so günstig wie möglich gebaut und so teuer wie möglich vermarktet. Ganz anders die Tuttlinger Wohnbau: Wir sind zwar auch Investor in Tuttlingen – zeitweise sogar der größte – aber für uns sind gesellschaftlicher Friede, Quartiere und Städte – die ein gutes Leben für alle ermöglichen – und möglichst günstige Wohnungen unsere wesentlichen Aufgaben. Natürlich gibt es theoretisch immer ein Investor-Nutzer-Dilemma.



Es sind eben wenige Privilegierte, die über Städte und Gemeinden für die ganze Bevölkerung entscheiden. Projektentwicklung und Investoren tragen dabei in der Regel ein nicht unerhebliches Risiko. Wenn die Wohnbau eine Immobilie plant und errichtet, denkt sie frühzeitig an die Nutzer. Die Nutzerbedürfnisse stehen bei uns im Gegensatz zu vielen anderen Investoren ganz oben.

Die Trennung des Planungs- und Bauprozesses einerseits und der Vermietung andererseits führt für viele im Konflikt zwischen kurzfristiger Gewinnmaximierung oder dem Streben nach langfristigen Erträgen zu divergierenden Interessen, die im Ergebnis die Nutzer schlechter stellen. Woran liegt das? Projektentwicklungsunternehmen rücken nicht die Nutzer ins Zentrum ihrer Planungen. Als Tuttlinger Wohnbau fühlen wir uns sowohl in der Projektentwicklungsrolle wie auch als Investor oder Bestandhalter in der Pflicht, Bestes für die Stadt und ihre Menschen zu finden.

Vielleicht arbeiten Nutzergruppen, Planungsbüros, Investoren oder Behörden bei Baurechtsverfahren nicht intensiv genug zusammen. Deshalb gibt es kaum Freiheiten zum Beispiel bei der Gestaltung von Nutzungsmöglichkeiten, Stellplätzen, Grünflächen und öffentlichen Räumen. Wir wollen darauf aufpassen, dass sich durch solche Fehlentwicklungen die Akzeptanz, die Identifikation und die Qualität für die Nutzer nicht senkt.

Es wurde viel gebaut in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten. Und auch die Tuttlinger Wohnbau hat sicher neben der Vielzahl von Wohnungen bemerkenswerte Beiträge zur Stadtentwicklung und zur Stadtgestaltung geleistet. Trotzdem und trotz vorliegendem Masterplan bleiben viele Städte hinter den Erfordernissen einer schnell wachsenden und sich rasch wandelnden Gesellschaft zurück. Seit jeher verweisen wir als Tuttlinger Wohnbau darauf, dass wir uns ernsthaft damit zu befassen haben, wie unsere Stadt in zehn, 20, 50 oder gar 100 Jahren aussehen soll. Funktionierende Verwaltungen und pflichtergebene Immobilien-Errichter müssen ihre Städte vorausdenken und dem-

entsprechend gestalten. Alle müssen bereit sein, einen ausreichenden Willen zu entwickeln, auch öffentliche Institutionen zu reformieren und so auszustatten, dass sie ihren Funktionen gerecht werden. Vielleicht ist es möglich, im soeben eröffneten Wohnbau-Forum für Wissenstransfer zu sorgen und auch dabei eine Mentalität zu entwickeln, die uns unsere Aufgaben angemessen erfüllen lässt.

### **Falsche Anreize**

Zumeist ging und geht es vielleicht heute noch bei der Errichtung von Quartieren, sowohl der privaten wie auch – selbstkritisch formuliert – denen bei der Tuttlinger Wohnbau vorrangig um Quantitäten. Es geht und ging um die Anzahl der Wohnungen, die gebaut werden und ihre Kosten. Bei der reinen Lehre der marktwirtschaftlichen Entwicklungen geht es für nahezu alle Investoren zum Beispiel darum, Eigentumswohnungen zum höchsten Preis zu verkaufen. Auch das war nie ein herausgehobenes Ziel des Investors Tuttlinger Wohnbau GmbH. In all unseren Geschäftsfeldern, also auch im Bauträgergeschäft, handeln wir pflichtgemäß und angemessen für die Menschen und die Erwerber der von uns zu vermarktenden Immobilien. Unabhängig von den katastrophalen Auswirkungen, die der Ukrainekrieg und teilweise schon die Coronapandemie ausgelöst hat, steigen die Boden- und damit die Immobilienpreise, weil zum einen nicht genug Bauland ausgewiesen wird und weil bürokratische „Qualitätssicherung“ seit Jahren zu verschleppten Bauverfahren geführt hat.

### **Heimat**

Die sozialen Qualitäten einer Stadt schaffen Heimat. Und dabei sind es genau die Quartiere, in denen Menschen miteinander arbeiten und zusammenleben. Hier entsteht Nachbarschaft und das Gefühl, zuhause und beheimatet zu sein. Quartiere sind für uns heute die Plätze, in denen Zugehörigkeit und Freundschaften entstehen und hoffentlich Vertrauen in die politischen Zusammenhänge wächst. Wenn es dort nicht gelingt, also in den Quartieren, funktioniert es auch im größten Maßstab nicht.

Genehmigungen nach dem Deutschland-Index der Digitalisierung (digitale Bauanträge) bieten aktuell nur vier bis sechs Prozent der Kommunen an. Dabei wäre mit Sicherheit zu erwarten, dass dies die Genehmigungsprozesse deutlich vereinfachen und beschleunigen könnte. Logischerweise führt das fragmentierte und auf jeweils einen Bereich fokussierte Vorgehen aller Beteiligten von der ersten Idee bis zur Genehmigung und dem anschließenden Bau zur Verlangsamung des Gesamtprozesses.

### **Hauptverursacher der Klimakatastrophe**

Die Energieeinsparverordnung hat dafür gesorgt, dass die Gebäude etwas energieeffizienter wurden. Leider wurden Sie aber auch technischer und damit teurer. Und leider führt auch der Rebound-Effekt dazu, dass die in den vergangenen Jahrzehnten erreichten Energieeinsparungen fast vollständig durch den Mehrverbrauch an Flächen pro Einwohner aufgezehrt wurden. Und im Übrigen werden die Gebäude durch die nicht recyclebare Kunststoffdämmung landauf und landab immer giftiger. Angesichts der Bedrohung durch die Klimakatastrophe folgte die Immobilienbranche zunächst nur sehr widerwillig den durch Gesetze erzwungenen Maßnahmen. Der Teil der Wirtschaft, dem mehr als 40 Prozent der Treibhausgasemissionen zugeordnet werden, bekannte sich nur sehr zögerlich zu seiner Verantwortung. Wir müssen ein nach wie vor bestehendes System mit seinen vielen Beteiligten und deren unterschiedlichen Interessen dazu bringen, dass es möglich wird, effiziente, nachhaltige und vor allem klimagerechte Gebäude herzustellen. Überall wird ein Mehr – an Fläche, an Material, an Komfort – belohnt statt ein Weniger gefördert würde. Die längere Nutzung von Bestandsimmobilien muss sich doch mehr lohnen, als der Abriss und der Neubau, ebenso wie eine Flächenreduktion oder die Einsparung von Baumaterialien. Technisch wäre heute sicher viel mehr möglich. Es ist jedoch nicht weiter verwunderlich, dass sich vieles erst langsam ändert, wenn alle Beteiligten an dem Mehr von Allem wirtschaftlich profitieren und dieses Mehr nach wie vor über mehr oder weniger geeignete Vorschriften seitens der Politik gefordert wird.



**Höchste Zeit für eine kompaktere Bebauung**

Über die Jahre, in denen Licht, Luft und Aussicht die entscheidenden städtebaulichen Parameter gewesen sind, wurden die Stadtteile luftiger und oftmals wurden menschliche Begegnungen seltener. Vielfache Vereinsamung und Depressionen sind Folgen dieser Fehlentwicklung. Restaurants, Café, Dienstleister oder auch kommunale Räume, in denen Menschen sich treffen können, werden nur dann überleben, wenn genügend Gäste vorbeikommen. Und deswegen brauchen wir eine kompaktere Bebauung, die Begegnungen ermöglicht. Wir hoffen als Tuttlinger Wohnbau, hier einen richtigen Schritt in die richtige Richtung mit unserem Drei-Kronen-Hof leisten zu können. Hier entsteht in der Tat eine neue Lage und ein neuer Stadtteil, wie es ihn in dieser Stadt noch nicht gegeben hat.

**Höchste Zeit für gemischte Quartiere**

Auf der Ebene der Quartiere können ökologische, ökonomische und soziale Fragen deutlich besser gelöst werden, als in Einzelgebäuden im kleineren Maßstab oder in der Stadt im größeren. Genau hier können Wohnen, Arbeiten, Ausbildung, Produktion, Verkauf und Reparatur enger zusammenrücken und dadurch viele Probleme lösen. Zusammen mit der Stadt müssen wir Strategien für die Zukunft entwickeln.

Strategien, mit denen wir es tatsächlich schaffen, auf gleichem Territorium doppelt so viele Bewohner oder Mieter unterzubringen wie bisher. Hierzu gehört auch, den Weg zur Klimaneutralität aufzuzeigen und wie wir Schritt für Schritt zu einer menschenfreundlicheren Mobilität gelangen. Eine deutliche Erhöhung der Bebauungsdichte muss aber immer unter Verbesserung der Freiraumqualitäten angestrebt werden.

**Masterplan**

Vielleicht könnte ein echter Befreiungsschlag – auch für unsere Innenstadt – ein ganzheitliches flächendeckendes Planungsrecht sein, quasi eine große abgestimmte Vision für eine gesamte Innenstadt. Ein einziger großer Masterplan, der gemeinsam erarbeitet und dann als Ganzes entschieden wird. Ein Masterplan, der das Klein-Klein der vielen Mini-Bebauungspläne überspringt und für klare Verhältnisse sorgt, passendes Baurecht schafft und den geänderten und sich weiterhin ändernden Anforderungen einer Stadt für die Menschen gerecht wird.

**Freiheiten**

Es bezieht sich nicht explizit auf Tuttlingen, aber vielleicht doch auch: Im Bauplanungsrecht brauchen wir Experimentierräume. Die Baunutzungsverordnung ist in



ihren detaillierten Vorgaben hoffnungslos veraltet. Städte müssen funktionieren. Die Stadt der kurzen Wege darf nicht nur ein Stichwort sein. Aber in Deutschland werden nach wie vor reine Wohn- und reine Arbeitsgebiete als lebensfremde Baugebiete ausgewiesen. Leider werden Innovationen wie das „Urbane Gebiet“ kaum umgesetzt. Wir brauchen dringend mehr Flexibilität und Freiheiten. Höchste Zeit, das Baurecht zu vereinfachen. Das Baurecht ist zurzeit Ländersache. Es regelt Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplätze, Sicherheitsvorschriften und Barrierefreiheit stets unterschiedlich. 25.000 zu beachtende Gesetze, Verordnungen und DIN-Normen haben sich in den vergangenen drei Jahrzehnten entwickelt; sie haben sich vervierfacht.

Die Tuttlinger Wohnbau hat sich als eine der vorrangigen Aufgaben das Ziel gesetzt, dem Klimawandel durch entsprechende Maßnahmen entgegenzutreten. Die Klimaneutralität und die Energieautarkie von Gebäuden zählen für uns zu den obersten Prämissen. Immobilien sollen – nach unserer Auffassung – hinsichtlich der grauen Energie minimiert sein und am liebsten ihre regenerativen Energien selbst erzeugen. An bestimmten Beispielen sehen wir schon heute, wie Photovoltaik, Geothermie und Windkraft auch als Mieterstrom funktionieren können.

### **Dekarbonisierung voranbringen**

Eigentlich sollte es kompromisslos für die gesamte Immobilienwirtschaft und alle Eigentümer verpflichtend sein: Wir müssen dagegen angehen, dass die Städte weiter versiegelt werden. Wir brauchen Entsiegelung. Auch unsere Stadt braucht Freiflächen und Naturräume. Vielleicht kann man auch in Tuttlingen durch begrünte Fassaden und Dächer CO<sub>2</sub> absorbieren. Das Grün verbessert das Stadtklima, sogar den Schallschutz und das Grün ermöglicht mehr Natur in urbanen Räumen. Das ist eine Aufgabe, aber nicht nur der Immobilienwirtschaft, sondern auch der Städte und Kommunen selbst.

### **Veränderung durch Digitalisierung**

Auch unser Unternehmen wird sich mit standardisierten Datenräumen und digitalen Zwillingen (virtuelle Abbil-



dungen) verstärkt befassen müssen, weil hierdurch Informationen geliefert werden können, was, wann, wo, wie und von wem gefördert, verarbeitet, transportiert, zusammengesetzt und verbaut worden ist und wie es gewartet und betrieben wird. Diese Form der Gebäudeplanung und Dokumentation muss in der gesamten Immobilienwelt und damit auch bei der Tuttlinger Wohnbau am liebsten schnell, aber mindestens mittelfristig zur Regel werden, standardisiert sein und allen Beteiligten zur Verfügung stehen. Nach wie vor gehört die Immobilienwirtschaft in unserem Land zu den besonders analogen Branchen. Auch wenn die Produktion von Autos zum Beispiel einfacher zu digitalisieren ist, braucht die Digitalisierung des Planens und Bauens jetzt einen Schub. Über die vorhandene Grundlagenarbeit müssen wir jetzt die nächsten Schritte und diese in höherem Tempo tun.

### Aus Alt wird Neu

Circa 14.000 Häuser werden jedes Jahr in Deutschland abgerissen. Das soll sich ändern. Die Sanierung im Bestand ist dabei der Hebel für die Klimaneutralität im Gebäudesektor. Mit unserer Chiron-Siedlung gehen wir dabei den richtigen Weg. Hier werden zehn Gebäude und insgesamt 55 Wohnungen seriell saniert und in jeglicher Hinsicht ertüchtigt. Dies bedeutet für die Wohnbau nach gewissenhafter Planung enorme Kosten, die durch akzeptable Förderungen abgemildert, aber in keinsten Weiser in Form von Mietanpassungen an die Bewohner weitergegeben werden können. Es stellt sich schon die Frage, wie häufig unser Unternehmen in einer derartigen Vorgehensweise Straßenzüge oder Quartiere „anfassen“ kann.

Die Gesichter der Städte werden künftig aber durch weniger moderne Neubauten verändert, sondern dadurch, dass Altbauten einer Rosskur unterzogen werden. Das Rennen um den neuen Umgang mit alter Baumaterie ist längst eröffnet. Revitalisierung, Ressourcen schonen, aufstocken, verdichten und umwandeln sind die Schlagwörter der kommenden Jahre für die Immobilienstrategie, sicher auch für die der Tuttlinger Wohnbau. Experten rechnen bei den 14.000 abgerissenen Gebäuden, dass die enormen Bauabfälle dem Materialbedarf von über 400.000 Wohnungen entsprechen. Sicher wird es Quartiere geben, wo es sich nicht nur um einen Hebel für mehr Klimaschutz, sondern generell für ganz neue Nutzungskonzepte handelt. Wir werden unter dem Motto „Lebendige



Quartiere bei weniger Materialaufkommen“ unsere Analyse- und Entwicklungsmöglichkeiten erarbeiten. Schon immer war es Teil unseres analytischen Arbeitens, andere Städte und deren Entwicklung zu beobachten und die Erkenntnisse auf Tuttlingen herunterzubrechen. Der Wandel und die veränderte Sicht auf Eigenschaften von Bestandsgebäuden lassen sich sehr gut an deutschen Innenstädten beobachten, die teilweise sogar veröden. Die Nöte der Warenhausketten von Karstadt und Kaufhof zeigen, was im Zuge geänderten Kaufverhaltens und E-Commerce nicht mehr funktioniert: Kaufhäuser mit drei bis vier Stockwerken. Heute können wir in Tuttlingen geradezu froh darüber sein, dass ein ehemaliger Investor-Interessent mit seinem für den heutigen Drei-Kronen-Hof vorgesehenen Projekt damals gescheitert ist. Auch die in Tuttlingen kurzfristig vorhandene, fast gefeierte, hedonistische Shoppingmall-Euphorie hat dem Projekt glücklicherweise nicht auf die Sprünge geholfen.

Vielleicht gibt es auch in Tuttlingen einen weiteren Weg, wie die Auffrischung schlechter Büros oder Fabrikgebäude in gute Wohnungen möglich ist. Auch was dieses Thema anbetrifft, werden wir als Wohnbau Augen und Ohren offenhalten. Das Potenzial an Flächen zur Umnutzung ist sicher auch hier vorhanden, aber wie im gesamten Land, ist die Zahl erfolgreicher Projekte, die zu Wohnungen umgewandelt wurden, noch überschaubar klein. Vielleicht spielt das Thema Home-Office hier den Investitionswilligen in die Karten. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen nennt Büroflächen von mehr als 350 Millionen Quadratmetern in Deutschland, die für eine Umwidmung in Frage kämen. Jedes Prozent Bürofläche, das durch Dauer-Home-Office zu Wohnungen umgenutzt werden kann, macht die Schaffung von rund 50.000 Wohnungen zu je 70 Quadratmetern möglich. Sollte sich der Trend zum Home-Office zumindest teilweise festigen und es dadurch zu Leerständen im Gewerbebereich kommen, sollte über die Umwandlung nicht mehr benötigter und nicht mehr zeitgemäßer Flächen nachgedacht werden. Ob sich der Umbau lohnt, müsste von Fall zu Fall entschieden werden. Oftmals gibt es aber den Vorteil,



dass Büro- oder Verwaltungsgebäude teilweise schon hohe Standards mitbringen, etwa beim Brandschutz oder durch Aufzugsanlagen. Wenn Baurecht und Statik geprüft sind, sind Balkone in aller Regel allerdings ein nahezu unverzichtbares Element der Umwandlung.

### Wärmepumpe

Experten sind der festen Überzeugung, dass an Wärmepumpen kein Weg vorbeiführt, um den Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu bekommen. Viel Erfahrung gibt es damit aber noch nicht und die Umstände sind widrig. Trotzdem müssen wir als Vermieter jetzt Strategien erarbeiten und möglicherweise sogar schnell handeln. Der Gründer der Ingenieurgesellschaft EGS-plan, Manfred Norbert Fisch, sagt sogar: „Um die Klimaziele zu erreichen, dürfen wir kein Öl und Gas und auch kein Holz mehr verbrennen. Wir werden zur Elektrogesellschaft. Das ist so sicher wie das Amen in der Kirche“. Genauso sicher ist für ihn, dass damit im größten Teil des Wohnungsbestandes Wärmepumpen die alten Heizungen ersetzen. Der Forscher Marek Miara beschäftigt sich seit 20 Jahren mit Wärmepumpen und räumt mit Vorurteilen gegen die Heiztechnologie auf. An dieser Stelle beschäftigen wir uns mit den möglicherweise kursierenden Fehlinformationen. Viele Menschen haben Angst, dass diese Technologie für ihr Gebäude gar nicht geeignet oder mit massivem Sanierungsaufwand verbunden ist. Laut Marek Miara stimmt das heute nicht mehr. In hunderten von Fällen seien Wärmepumpen wirkungsvoll eingesetzt worden – darunter auch bei komplett ungedämmten Häusern. Selbst wenn es zu einem Heizbedarf von mehr als 200 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr kommt, was sicher extrem viel und sehr selten ist, konnte mit Wärmepumpen geheizt werden. Die Vorlauftemperatur von nur 55 Grad in der Regel reiche nicht aus, wird als Kritikpunkt in den Raum gestellt. Aber mittlerweile gibt es auch Wärmepumpen, die dank Kältemitteln wie Propan 70 oder 75 Grad Vorlauftemperatur liefern können. Allerdings sind 55 Grad für die meisten Gebäude auch völlig ausreichend. Wärmepumpen funktionieren angeblich nur, wenn eine Fußbodenheizung eingebaut ist. Auch



Quelle: Freepik

das hält Miara für nicht richtig. Nach seiner Meinung geht es auch mit Heizkörpern. Im Zweifel empfiehlt es sich, zumindest teilweise Niedrigtemperaturheizkörper einzusetzen. Auch der Hinweis vieler Energieberater, man müsse zuerst den Energiebedarf durch Sanierung reduzieren und erst dann mache eine Wärmepumpe Sinn, entspricht nicht mehr der Zeit.

Natürlich ist es immer besser, zuerst zu sanieren. Sowohl für das Klima, als auch für die Effizienz der Wärmepumpe, also auch ökonomisch betrachtet, aber es ist selten unabdingbare Voraussetzung. Was wir gerade erleben ist keine Evolution, sondern eine Revolution. Die Regierung hat zu lange geschlafen und nun sollte alles plötzlich sehr schnell passieren. Das überfordert Viele, zumal die ganze Diskussion sehr emotional geführt wird, oft nicht sachlich ist und sich häufig nicht an technischen Fragen orientiert. Natürlich galten Wärmepumpen lange als Nischenlösung und in Deutschland hat es traditionell einen schlechten Ruf, mit Strom zu heizen. Das wissen wir noch aus den guten alten Zeiten mit den Nachtspeicheröfen. Aber auch aus unserer Sicht bleiben bestimmte Bedenken bestehen. Strom ist teuer. Jahrelang waren wir billiges Erdgas aus Russland gewohnt – der deutsche Gaspreis war jahrelang einer der günstigsten in Europa. Gleichzeitig kostet kaum irgendwo Strom so viel wie hier, was Wärmepumpen in den Augen Vieler auch wirtschaftlich nicht attraktiv erscheinen lässt. Allerdings sind wir im europäischen Vergleich mit dem

Thema ziemlich hintendran. Viele andere Länder sind da schon sehr viel weiter. In der Tat ist es zurzeit ein langwieriges und teures Unterfangen, eine Wärmepumpe einzubauen, weil weder die Geräte, noch die Handwerker zu bekommen sind. Es liegt zum Teil auch daran, dass die Wärmepumpe jahrelang nur als Lösung für Neubauten gegolten hat. Entsprechend niedrig waren bis vor kurzem die Produktionskapazitäten. Aber da kommt jetzt Bewegung hinein. Im letzten Jahr haben die Hersteller Milliarden Euro in neue Produktionsanlagen und Schulungszentren investiert. Auch bei den Installationsgeschwindigkeiten wird sich etwas tun. Gleichwohl gibt es weiterhin einen großen Handwerkerangel, der nicht unterbewertet werden darf. Bleibt die Frage, wie man sich jetzt verhalten soll. Die Lage ist angespannt und um die Klimaschutzziele zu erreichen, wird sich die Lage aber entspannen müssen. Vielleicht ist es nur eine Frage der Zeit. Wahrscheinlich wird der Einbau einer Wärmepumpe in drei bis fünf Jahren schneller gehen und günstiger sein. Insofern ist auch nachvollziehbar, dass derzeit noch viele auf die Beibehaltung der Gas- und Ölheizungen setzen.

### **Abschied vom bezahlbaren Wohnen?**

Ein brisantes Gemisch aus gestiegenen Baukosten, gekürzten Fördermitteln und steigenden Zinsen bringt den Neubau von Wohnungen nahezu zum Erliegen. Und zwar ausgerechnet da, wo sie möglicherweise, aber auch losgelöst von der Betrachtung in Tuttlingen, dringend gebraucht werden: Nämlich im bezahlbaren Segment. Aber auch im Bestand wird es für die Wohnungswirtschaft – also für uns – bald schwieriger werden, günstig zu vermieten. Die Frage ist nicht mehr, ob das Wohnen teurer wird, sondern nur noch um wie viel. Wir wollen immer bauen, aber es geht nicht zu jedem Preis. Viele Wohnungsunternehmen warten derzeit ab, wie sich die Baukosten und die Zinsen entwickeln werden.

Im Segment mit den sogenannten bezahlbaren Mieten sind Neubauvorhaben derzeit nicht darstellbar. Je nach Region liegen die Baukosten mittlerweile

bei 4.500 bis über 6.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Tendenz ist nach wie vor steigend. Wenn wir ein ganz normales Projekt mit vielleicht 20 Wohnungen und 1.400 Quadratmetern Wohnfläche zu Ende rechnen, müsste die Kaltmiete auf 16 bis 18 Euro pro Quadratmeter steigen. Damit müsste die Wohnbau weit mehr als das Doppelte seinen Mietern abverlangen, als es derzeit im Bestand üblich ist. Unsere durchschnittliche Miete, über den gesamten Wohnungsbestand hinweg gerechnet, liegt nach wie vor unter sieben Euro pro Quadratmeter. Solche maßvollen Mieten bremsen angesichts der hohen Inflation die Preisentwicklung. „Noch“ muss da hinzugefügt werden, denn der nächste Kostenschub ist schon absehbar. Auf die Wohnungswirtschaft kommen neue Pflichten zur energetischen Modernisierung, die Umstellung der Heizanlagen auf erneuerbare Energien, sowie die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel hat errechnet, dass allein die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes in Deutschland bis 2045 je nach Effizienzstandardvorgabe zwischen vier bis fünf Billionen Euro kosten wird. Diese Kosten werden logischerweise früher oder später in die Mieten eingepreist und sie werden das Wohnen weiter verteuern. Die Gründe für das Kostendilemma im Neubau sind vielfach staatlich ausgelöst: So spielt die wegfallende Förderung eine wichtige Rolle. Seit Februar 2022 wird der Niedrigenergiehausstandard 55 von der KfW nicht mehr gefördert. Im Vorjahr profitierten noch rund 30 Prozent der fertiggestellten Wohnungen davon. Die Subventionswerte müssten im geförderten Wohnungsbau mehr als doppelt so hoch sein, damit sich – und auch nur eventuell – unter den derzeitigen Rahmenbedingungen eine soziale Wohnraummiete erreichen lässt.

Laut statistischem Bundesamt sind die Neubaupreise zuletzt um 16,4 Prozent gestiegen. Darin subsumieren sich gestiegene Baulandpreise, höhere Standards für das Bauen ebenso wie höhere Materialpreise. Über die vergangenen zwölf Jahre haben sich die Baukos-



ten in allen Bereichen nahezu verdoppelt; beim technischen Ausbau sogar mehr als verdreifacht.

### Weg zur besseren Bezahlbarkeit

Den Kommunen ist auch ein nicht erheblicher Anteil der gestiegenen Kosten zuzuordnen. Nicht nur die Verteuerung der Grundstückspreise (in Tuttlingen in Neubaugebieten innerhalb weniger Jahre 50 Prozent teurer) auch Vorgaben für den Baukörper (zum Beispiel Fassaden), den energetischen Standard, den baulichen Brand- und Schallschutz sowie für die Stellplatzanzahl gehören dazu. Was könnte denn konkret geschehen, damit der Stillstand und die heranwachsenden Wohnungsversorgungsengpässe so schnell wie möglich beendet werden können? Wir haben mindestens sechs Thesen, auf die die Politik eingehen sollte.

Erstens: Wegfall beziehungsweise Rückerstattung der Grunderwerbssteuer, auch hier mindestens bei gefördertem Wohnungsbau.

Zweitens: Subventionierung der Zinsen seitens der Wohnungsbaukreditanstalt KfW je nach Zinshöhe vielleicht um zwei Prozent.

Drittens: Erhöhung der Abschreibung (Afa) auf mindestens sechs Prozent. Das würde Kapitalanleger, die ihre Wohnungen auch dem Vermietungsmarkt überlassen wollen, sicher mehr als nur motiviert nachdenklich machen.

Viertens: Übernahme der Erschließungskosten durch die öffentliche Hand bei preisgedämpftem Wohnungsbau.

Fünftens: Deutlich schnellere Genehmigungsverfahren. Wenn wir uns vorstellen, dass zum Beispiel bei den Einfamilienhäusern im Heiligtal nicht zahllose Behörden und deren Abteilungen mit allen möglichen nötigen und unnötigen Themen zugange gewesen wären, wären die Häuser heute in einem ökologisch wertvollen Standard gebaut und zu echt bezahlbaren Preisen an Familien übergeben worden.

Sechstens: Entschlackung der Bauvorschriften, insbesondere der Landesbauordnung und möglicherweise bis hin zur Abschaffung der Baunutzungsverordnung. Wenn die Immobilienwirtschaft mit solchen Forderungsthesen aufwartet, ist die Reaktion sehr häufig, dass sich die oftmals immer noch „Immobilienhaie“ genannten Unternehmen nur die Taschen voll machen wollen und dies zu Lasten des Staates und der öffentlichen Hand. Das sind nach wie vor die üblichen Klischees. Natürlich muss das Wagnis in einer Relation zu einem Gewinn stehen und natürlich können wir bei der Tuttlinger Wohnbau mit offenen Büchern arbeiten, aber wir haben unsere Gewinnerwartungshaltung ohnehin auf ein notwendiges Minimum reduziert. Solange wir überfrachtet bleiben mit Forderungen und Auflagen, werden wir uns vom schon immer gültigen Grundsatz im Immobilienwesen – dass man am Bau nur sparen kann durch Weglassen – immer weiter entfernen.



### Lebenswerte Innenstadt

Die Tuttlinger Innenstadt liegt der Wohnbau am Herzen. Es ist durchaus vieles geschehen, um die Attraktivität unserer Innenstadt zu erhöhen. Aber das reicht nicht. Wir müssen eine Vision „Innenstadt 2030“ entwickeln. Dabei geht es um die Erwartungen an die Innenstadt der Zukunft aus der Bürger- und aus der Kundensicht. Dabei muss es um eine urbane Lebensqualität auch jenseits der Gewinnzone gehen. Wir brauchen starke Strukturen und eine besondere Aufenthaltsqualität. Die Natur- und Kulturwelt muss verbunden werden. Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert Veränderung und dabei kommt es darauf an, wie wir die Menschen mitnehmen. Verschattung durch Begrünung oder die Schaffung einer „Schwammstadt“ seien hier nur als Hinweise genannt. Über qualifizierte Freiflächenplaner kommt man möglicherweise Schritt für Schritt weiter. Aber auch die Mobilitätsformen müssen überdacht werden. Nach wie vor ist der PKW allen Analysen zufolge die deutliche Nummer Eins im Mobilitätsverhalten. Dies bedeutet, dass Stellplätze in Innenstadtnähe auch in weiterer Zukunft nicht vergessen werden dürfen.

Aber insgesamt sind wir jetzt beim Thema Fachveranstaltungen, Innenstadtmanagement, Lebensqualität, Erfassung von Leerständen, hierzu geeignete Analysen. Deshalb empfehlen wir, dringend über ein – vielleicht nennen wir es Stadtlabor – nachzudenken. Dies kann eine Tuttlinger City-Werkstatt sein oder

aber auch eine Entdecker-Lounge und dies alles unter einer Überschrift „Forum urban“. Fragestellungen wie Herausforderungen und Chancen auf dem Weg zur lebenswerten Innenstadt von morgen können so vertieft erörtert werden. Wir müssen Antworten darauf bekommen, was die größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren sind. Vielleicht hilft es, eine digitale, agile und permanent erreichbare Online-Bürgerpartizipation zu schaffen, also eine interaktive Befragung. In einzelnen Fachveranstaltungen könnten die Themen aufgegliedert abgearbeitet werden. Arbeit und Wirtschaft, unter anderem also Handel, Gastronomie, Produktion, Events etc. wäre ein Kongressthema. Stadtverkehr, Logistik, Mobilität, Erreichbarkeit, Warenströme oder Lieferverkehre ein anderes. Wie sieht ein Innenstadtmanagement aus unter Berücksichtigung des Planungsrechts, der Bauordnung und der Würdigung der vorhandenen Strukturen, Institutionen, Infrastrukturen, Nutzungsänderungen, Brandschutz und der Gleichen und ganz wichtig: die Lebensqualität in der City? Wie sieht es mit dem Wohnstandort Innenstadt aus, mit Klimaschutz, mit Aufenthaltsqualitäten? Eine vitale Innenstadt kann nur das Ziel sein und eine solche muss Shopping, Freizeit, Versorgung, Wohnen, Bildung und auch Arbeit gleichermaßen verbinden. Nur wenn es zu einer ehrlichen Analyse des Status Quo kommt, alle Flächen erfasst sind und dann alles Wissen eingesetzt wird, wird es zu positiven Konzepten kommen. Es ist eben nicht nur



Handel und Gastronomie, die ihrer Anreizfunktion gerecht werden müssen. Es ist mehr. Neues Wohnen in der Innenstadt, kurze Wege, attraktive Lage und hoffentlich bezahlbar, sollte forciert werden. Der Stadtwandel muss mit Herz erfolgen, wenn wir die Stadt als Lebensort für alle zurückgewinnen wollen. Es geht um Menschen, die sich nach Wohlfühlen, mitunter auch nach Produktivität und Kreativität sehnen. Die Stadt (Verwaltung und Gemeinderat) muss die Rolle der Ermöglicherin haben. Dazu kann auch ein fast banales Instrument, eine Vorkaufsrechtssatzung sein. Um eine solche Satzung zu installieren, braucht man Mut, Gestaltungswillen, politische Rückendeckung, Verkürzung der politischen Entscheidungswege für die Ausübung und natürlich Geld.

Wir sind nicht zwingend der Meinung, dass man für alles und jedes Beratung von außen benötigt, auch wenn ein Wissenstransfer in unsere Stadt hinein immer erwägenswert bleibt. Wichtiger erscheint uns eher, dass wir mehr Akteure aus der Stadt für die entsprechenden Dialoge und Foren gewinnen. Das ist jetzt keine Geringschätzung der Verwaltung oder des Gemeinderats, aber Tatsache bleibt: Wenn immer die gleichen Personen – wenn auch in unterschiedlicher Zusammensetzung – die Themen besprechen, gibt es keine neuen Ideen. Und das Fokussieren auf die Zukunft unserer Innenstadt braucht zusätzliche und neue Ideen. Es ist im Übrigen durchaus Vorsicht geboten, bei diesen vielen sogenannten Beratungsbüros, die

hier landauf, landab aus unserer Sicht manchmal auch ihr Unwesen treiben. Da erinnern wir uns an den alten Spruch: „Wer´s kann, der tut´s, wer´s nicht kann, wird Berater“. Wir als Tuttlinger Wohnbau stehen gerne für die Mitwirkung an einer Tuttlinger City-Werkstatt zur Verfügung. Vielleicht treffen wir uns sogar im neu eröffneten Wohnbau-Forum. Dabei sollten wir über ein neues Rollenverständnis aller Akteure nachdenken und auch Versuche zulassen, unter dem Motto „einfach machen“. Es bietet sich sicher an, experimentell und prototypisch vorzugehen und dies branchenübergreifend. Unsere Schlussfolgerungen als Blick aus der Immobilienwirtschaft wären: Die Innenstadt wird zum Third Place – dabei geht es darum, Emotionen und soziale Funktionen zu stärken und mitzudenken. Es gibt auch für die Innenstadt das Thema soziale Kompetenz, zum Beispiel in konsumfreien Zonen. Der Nutzungsmix muss breiter werden. Dazu gehören Gesundheitseinrichtungen, natürlich die Behörden, aber auch Bildungsangebote (es war ein gravierender Fehler, sich dem Thema Stadtmediathek nicht weiter zu nähern). Die Netzwerke sind gezielt größer zu denken. Da geht es natürlich um Kultur, aber zum Beispiel auch um IT-Freaks. Wir denken über neue Formen und Dichte von Aufenthaltszonen nach und ob zum Beispiel auch die Distanzempfindlichkeit steigen kann. Jedenfalls stehen auch hier Quartiere im Fokus. Kompakte Mittel- und Kleinstädte wie Tuttlingen haben durchaus Potenzial zu einer strategischen und kupp-



lungsorientierten Ansiedlungspolitik. Die städtischen Akteure sind derzeit – wie immer – mit vielen Herausforderungen gleichzeitig befasst. Dennoch dürfen die Chancen auf einen nachhaltigen Umbau und auf eine starke Zukunft der Stadt und der Innenstadt nicht übersehen werden. Vielleicht hilft es, wenn die gesamte Verwaltung im Wesentlichen wie eine Wirtschafts- oder Stadtmarketingorganisation funktioniert und die Ressortlogik sich wandelt zu einer querschnittsorientierten Einheit. So können die anstehenden Veränderungsprozesse begleitet und Strukturen konsequent und schnell angepasst werden. Es ist unstrittig, dass wir tradierte Strukturen aufbrechen müssen, damit neue Perspektiven entstehen. Bei der Umsetzung geeigneter Maßnahmen kommt es auf das Zusammenspiel aller Innenstadtakteure, wie Politik, Verwaltung, Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümer, Projektentwickler, Bevölkerung und Tuttlinger Wohnbau an. Wir würden gerne die aktuellen Herausforderungen annehmen und alle Möglichkeiten für eine lebenswerte Innenstadt ergründen. Schön wäre es, wenn es uns gelingen würde, alle Protagonisten der Stadtentwicklung mit den wesentlichen Playern auf kommunaler Ebene der Immobiliennutzer und der Menschen, denen unsere Innenstadt wichtig ist, zusammenbringen. Unsere Kultur heißt: „Wohnen, Leben, Arbeiten – Wohlfühlen im Quartier und in der Innenstadt. Miteinander und mittendrin“.

### Ein schöner Schluss

Die Sterne leuchten wieder. Gute Gastronomie ist auch ein wichtiges Kulturgut und mitunter auch ein Tourismusfaktor. Es sind schon schwierige Zeiten – vor allem auch für die Gastronomen, die mit Leidenschaft ihrem Handwerk nachgehen, bei denen die Kosten explodieren und denen die Arbeitskräfte häufig fehlen. Alljährlich kommt die deutsche Hochküche zu Ehren, wenn der Guide Michelin seine berühmten Sterne verleiht. Für eine stetig wachsende Fanschar an Gourmets ist das ein spannender Moment. Es lohnt sich, den Blick zu weiten: Kulinarik und Gastronomie sind ein jahrhundertaltes Kulturgut, das es zu schützen gilt und zwar auf allen Ebenen – von der Kneipe über den Landgasthof bis hin zum Sternelokal. In der Gour-

metliga ist es schwierig, den Betrieb zu gestalten. Man muss als Land und Kommune seine Köchinnen und Köche schätzen und man muss Respekt gegenüber diesem Handwerk haben. Man braucht aber auch die Stammgäste vor Ort. Anders lässt es sich nicht leben und überleben. Deswegen heißt unser Appell auch eindeutig: Besuchen Sie die Gastronomen in Tuttlingen. Ein bisschen egoistisch fügen wir hinzu: Besuchen Sie vor allem die Gastronomen, die aus den Projektentwicklungen der Tuttlinger Wohnbau entstanden sind.

Gerade in Baden-Württemberg kann man stolz auf seine kulinarischen Wurzeln sein, wo schon Kutteln und Nierle gekocht wurden, bevor „nose to tail“, also das Tier vom „Kopf bis Schwanz“ komplett zu verwenden, zum Trend erklärt wurde. Was die Wertschätzung von Kulinarik angeht, lohnt ein kleiner Blick nach Frankreich. Dort spricht der Präsident Emmanuel Macron bei der Michelin Sternverleihung zu den Gästen. Ein weit gereister Sommelier berichtet sogar neulich über seine Wahrnehmung, dass Politiker und Politikerinnen hierzulande heimlich im Gourmetlokal speisen, während sie in Frankreich dafür gefeiert werden. Das sagt schon auch viel über die deutsche Mentalität aus. Nochmals: Man sollte nicht vergessen, dass nicht nur das Essen, sondern auch der Service und das Ambiente wichtig sind, denn Gastronomie ist viel mehr als nur Essen und Trinken. Restaurants sind Orte der Begegnung, die es zu schützen und zu unterstützen gilt. Die Spitze, die Hochküche also, ist hier genauso wichtig, wie das Fundament und es braucht mehr Respekt gegenüber einer gesamten Branche, die wir während der Pandemie doch so schmerzlich vermisst haben. Gratulation zur erneuten Erlangung des Michelin Sterns an unser ANIMA mit Heiko Lacher, seinem Team und seiner charmanten Frau Janice Lacher. Dank und Anerkennung aber auch an alle „Wohnbau-Gastronomen“ im Irish Pub, im baers-place, im Café Herzlich, im Pandori Palace, im LaVie am Place de Draguignan, im Kronenstüble, im Cheers, in der Faces Lounge des Légère Hotels und auch im Engel, den wir zwischenzeitlich erworben haben.

Text: Horst Riess









# UNSERE VERANTWORTUNG

Für das Leben in Tuttingen

---



## DAS WOHLERGEHEN UNSERES PERSONALS

An dieser Stelle widmen wir uns jährlich wechselnden Themen, die uns gesamtunternehmerisch und über das Tagesgeschäft hinaus eine besondere Verantwortung spüren lassen.

Vieles hat uns im Jahr 2022 bewegt, vieles herausgefordert und vielleicht sogar verunsichert. Über allem – und darum möchten wir uns besonders verantwortungsbewusst kümmern – steht das Personal! Für das Wohlergehen derer zu sorgen, die das Tagesgeschäft und alle damit verbundenen Aufgaben und Schwierigkeiten meistern, ist uns moralische Verpflichtung und Herzensangelegenheit zugleich.

### Die banale Statistik

Zur Verdeutlichung wollen wir die nüchternen statistischen Fakten vorwegstellen. Die Tuttlinger Wohnbau beschäftigte im Jahr 2022 durchschnittlich 41 Mitarbeiter, davon 76 Prozent Frauen und 24 Prozent Männer. Das Durchschnittsalter lag bei 38 Jahren, wobei zwölf Mitarbeiter 60 Jahre und älter waren, fünf davon sind inzwischen ausgeschieden. Die Betriebszugehörigkeit lag bei durchschnittlich neun Jahren, wovon neun Mitarbeitende 20 Jahre und mehr im Betrieb sind, 22 sind drei Jahre und weniger dabei. Durch Ausscheiden, krankheitsbedingte Ausfälle und Fachkräftemangel war die Personalsituation 2022 in einem Maße belastet, wie wir es bisher nicht kannten.

### Zufrieden im Beruf

Wir sind ein Unternehmen, das sich im Dienstleistungsbereich betätigt. Dabei trägt uns die Motivation, unsere Kunden – und das sind überwiegend Privatpersonen – zufriedenzustellen. Dies ist nicht alleine Pflicht, sondern vor allem auch Freude. Denn wenn es gelingt, Menschen ein schönes Zuhause zu geben, Lebensräume zu gestalten und Infrastrukturen zu schaffen, dann macht das auch uns zufrieden. „Mach dir dein Hobby zum Beruf und du wirst ein Leben lang nicht arbeiten“, wuss-

te schon Konfuzius 500 v. Chr. Diese Einschätzung gilt bis heute. Wer Freude empfindet im Beruf, wird seine Arbeit gerne tun und damit auch gut machen. Nichts anderes wollen wir als Arbeitgeber für unsere über 40 Mitarbeitenden erreichen. Wir fühlen uns verantwortlich dafür, dass es ihnen gut geht bei dem, was sie tun.

Doch leider gibt es andere Mitspieler. Seien es der leergefegte Arbeitsmarkt, der Fachkräftemangel oder die politischen Vorgaben – es sind immer diejenigen belastet, die „zur Stange halten“ und pflichtbewusst ihre Arbeit tun. Selbst wenn wir für unsere Arbeitnehmer noch so viele Benefits anbieten, wird die Überbeanspruchung nicht spurlos am ansonsten zufriedenen Mitarbeiter vorübergehen.

Überdeutlich mussten wir im Jahr 2022 in unserer Wohnungseigentumsverwaltung schier machtlos hinnehmen, wie die Besten an ihre Belastungsgrenzen gedrängt wurden, weil es uns nicht gelingen konnte, unterschiedenes Personal zeitnah zu ersetzen. Hinzu kamen Ausfälle durch langwierige Krankheiten und eine an und für sich freudige Elternzeit. Auch gesetzliche Neuregelungen insbesondere im Energiesektor führten zu ungewollten Belastungen. Obwohl das vorhandene Team alles gab, um die anfallenden Anforderungen zu erfüllen, kam es zu deutlichen Erledigungsrückständen, was unzufriedene Kunden zur Folge hatte. Es waren die verbliebenen Mitarbeiter, die den daraufhin logischerweise entstehenden Druck der Kunden aushalten mussten. Wen verwundert es, wenn in dieser Situation die Freude am Arbeiten abhandenkommt.

Wir wollen als Arbeitgeber alles dafür tun, unser Personal vor solchen Umständen zu schützen und ihnen ein erfüllendes Arbeiten ermöglichen. Wir wollen darauf bedacht sein, jedem einzelnen, den Teams und der gesamten Belegschaft die Zufriedenheit im Beruf zu bewahren.



**Betriebliche  
Altersvorsorge**



**Förderung bei der  
Benutzung öffentlicher  
Verkehrsmittel**



**Hansefit und  
Jobrad**



**Flexible  
Arbeitszeit-  
modelle**



**Zahlreiche  
Veranstaltungen**



**Kostenloses  
Mineralwasser  
und Obst**



### Der Fachkräftemangel macht auch uns zu schaffen

Es ist unglaublich, welche exotischen Ideen entwickelt werden, um Personal zu gewinnen. Auch wenn wir – bislang zumindest – noch nicht den Führerschein bezahlen, so haben wir doch einige Benefits im Angebot. Unsere Mitarbeiter nutzen Hansefit und Jobrad, wir stellen kostenlos Obst, Wasser und Tee zur Verfügung und die Nutzung von ÖPNV wird sowieso unterstützt. Hochinteressant, aber für junge Arbeitssuchende vielleicht doch nicht so sexy, ist die zusätzliche Altersversorgung, die überwiegend von uns als Arbeitgeber finanziert wird. Selbstverständlich bieten wir unterschiedlichste Arbeitszeitmodelle, um es Mitarbeitern zu ermöglichen, ihre persönliche Lebenssituation mit dem Beruf in Einklang bringen zu können. Selbst der Wunsch nach einem Sabbatjahr wurde in 2022 erfüllt.

Und dennoch gestaltet sich die Personalgewinnung ungemein schwierig. Ob für das Architekturbüro, für

die Verwaltung und selbst für die Buchhaltung – es gibt auf dem Arbeitsmarkt kein verfügbares adäquates Personal. Die starken Jahrgänge der 60er verabschieden sich so langsam in den Ruhestand, zu wenige Junge kommen nach. Bei Vorstellungsgesprächen erlebt man Unglaubliches. Work-Live-Balance ist keineswegs alleine das Anspruchsdenken der Generation Z. Wenn ein Mittfünfziger für gleich viel Geld nur halbtags arbeiten möchte und das am liebsten von Zuhause aus oder eine Buchhalterin ein Firmenfahrzeug beansprucht, so können wir beim besten Willen nicht mehr mithalten. Ganz zu schweigen von den überbordenden Gehaltsvorstellungen, die uns erreichen. Im Übrigen wäre die Erfüllung dieser Ansprüche ein Fauxpas gegenüber denjenigen, die uns seit langem die Treue halten und das Berufsleben als gegenseitiges Geben und Nehmen empfinden.

### PERSONALWECHSEL

- 13** Personen sind im Jahr 2022 ausgeschieden
- 3** Kündigungen aufgrund hoher Spritpreise und langer Arbeitswege
- 1** Mitarbeiter wurde in den Ruhestand verabschiedet
- 1** Abschied aufgrund Beginn der Altersteilzeit
- 1** Entschluss einer Studentin für einen anderen beruflichen Werdegang
- 2** vorübergehende Abschiede in die Elternzeit
- 1** vorübergehender Abschied aufgrund eines Sabbatjahres
- 1** trauriger Abschied aufgrund des Todes eines langjährigen Mitarbeiters
- 3** sonstige Kündigungsgründe

### Die Überregulierung ist nicht mehr zu bewältigen

Die Anforderungen an das Personal sind immens und werden stetig größer. Insbesondere die laufend neu hinzukommenden Gesetze, Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien und Urteile wachsen den Leuten über den Kopf. Die Umsetzung bindet Personal und Kapital. Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG), Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG), Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV), Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV), Strompreisbremsengesetz (StromPBG), Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), Gesetz zur Sicherung der Energieversorgung (EnSiG) – die in 2022 wie Pilze aus dem Boden sprießenden Gesetze zur Energieversorgung, Energiepreisentlastung und Energiekostenaufteilung wirkten sich extrem belastend auf diejenigen aus, die sie in der Praxis anwenden müssen. Kaum sind die Abkürzungen der Gesetze aussprechbar, geschweige denn die ausformulierten Namen. Unseren grundsätzlich sehr motivierten Mitarbeitern bleibt nichts anderes übrig, als sich damit auseinanderzusetzen und in der Konsequenz anderes liegenzulassen. Selbst als Sachbearbeiter oder Verwalter kommt man in der täglichen Arbeit beinahe nicht mehr ohne Jura-Studium aus.

Die neue Energieversorgungssicherungsverordnung (EnSikuMaV) sieht beispielsweise vor, dass Vermieter ihre Mieter mindestens einmal monatlich über deren Energieverbrauch und mögliche Preissteigerungen zu informieren haben. Alleine im Mietwohnungsbestand der Tuttlinger Wohnbau bedeutet dies über 20.000 Mitteilungen pro Jahr. Mit welchem Personal, bitteschön, soll dies geschehen?

Auch die Vorgabe des § 3 EnSimiMaV wurde zur Horrorvorstellung der gesamten Wohnungswirtschaft. Unser Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) warnte noch vor der Beratung durch den Bundesrat: „Mit der Umsetzung einer Pflicht zum flächendeckenden hydraulischen Abgleich würden die Wohnungsunternehmen monatelang lahmgelegt, weil sie sich neben den kurzfristigen neuen Informationspflichten und der Hei-



zungsprüfung und Heizungsoptimierung nur noch darum kümmern würden und alles andere liegenbleibt.“ Auch hier stellt sich die Frage: Mit welchem Personal, bitteschön?

Die bisher vor allem im Steuerrecht vermutete Regelungswut ist inzwischen in allen Bereichen angekommen. Apropos Steuern: Auch die Umsetzung der Grundsteuerreform in die Praxis stellte unser Personal in 2022 vor eine immense Herausforderung. Wochenlang recherchierte eine hochqualifizierte Kollegin, die grundsätzlich ganz andere Aufgaben hat, alle notwendigen Daten. Sie erfasste entsprechend den Wünschen der Finanzbehörden Grundstücksdaten, die dort längst vorliegen müssten und übermittelte die Erklärungen zur Feststellung der neuen Grundsteuerbemessungsgrundlagen auf elektronischem Weg. Unsere Verwalter erhielten verzweifelte Anrufe von Wohnungseigentümern, weil auch diese nicht wussten, wie sie ihre diesbezüglichen Pflichten erfüllen sollten. Unser Verband hatte sich auch mit Blick auf die Grundsteuerreform schon zuvor für eine praktikablere Lösung eingesetzt. Bitter für uns ist, dass mehr als ein Drittel der Bescheide falsch war und Einspruch eingelegt werden musste. Das wiederum lässt deutlich vermuten, dass die Menschen in den Finanzbehörden ebenso überfordert sind, wie es leider überall festzustellen ist.

Axel Gedaschko, der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) kritisierte erst jüngst: „Etwas zu beschließen, heißt eben noch lange nicht, dass es in der Praxis auch funktioniert.“ Wahrscheinlich wäre der Begriff „Entmündigung der Bürger“ überzogen. Vielleicht



wäre es richtiger von „Bevormundung durch den Staat“ zu sprechen. In jedem Fall aber wird den Menschen durch die Überregulierung die Verantwortung entzogen, selbst und von sich aus gewissenhaft und pflichtbewusst zu handeln. Wir jedenfalls haben auch schon lange vor den überbordenden Datenschutzregelungen verantwortungsvoll diskrete Informationen geschützt. Heute laufen wir gegen verschlossene Türen, weil im ganzen Haus an jeder Tür zum Schutz der sich dahinter befindlichen Daten Schlösser eingebaut wurden. Ein eigens installierter externer Datenschutzbeauftragter kassiert nun vierstellige Summen, um zu bestätigen, dass wir vorbildlich handeln. Die ihm zurarbeitende Kollegin aus unserem Haus ist Stunden damit beschäftigt, ihm die Informationen zu liefern, die ihn zu diesem Urteil berechtigen. Einfach nur von sich aus und mit klarem Menschenverstand zu handeln, traut man sich beinahe nicht mehr zu, denn man könnte ja ggfs. gegen eine hierfür extra bestehende Vorschrift verstoßen. Es muss ein teurer Gutachter oder ein Prüfer her, der das tadellose Verhalten bestätigt.

Uns jedenfalls macht es traurig, wenn unser durchaus motiviertes Personal durch die nicht mehr zu bewältigende Überregulierung derart belastet wird. Es führt zu Mehrarbeit, zu Unsicherheit und damit zu einer mentalen und psychischen Belastung im Arbeitsalltag. Das widerstrebt uns. Wir wollen gesundes Personal, das seinen produktiven Aufgaben mit eigenem Verstand nachgehen und damit Erfolge erzielen kann, damit nicht Verzweiflung, sondern die Freude im Beruf überwiegt.

### **Wir sind und bleiben ein starkes Team**

Wir sind ein starkes Team. Daran wollen wir festhalten und es uns bewusst machen: Gemeinsam werden wir weiterhin erfolgreich sein. Wenn wir einander respektieren, zusammenhalten und unser Wir-Gefühl pflegen, dann sind wir stark!

Die für das Personal Verantwortlichen wollen auch in Zukunft die Mitarbeitenden in unternehmensübergreifenden Themen mitnehmen. So haben wir uns im Jahr 2022 mit der gesamten Belegschaft zu einer Klausur im Kloster Hegne zurückgezogen, um miteinander über die Klimaneutralität und die Auswirkungen auf

unsere Wohnbau zu beraten. Beim Thema „Klimaretung“ wird ein Architekt oder Bauleiter mit den technischen Anforderungen ganz anders betroffen sein, als die für die Finanzierung Zuständigen oder als der Mietwohnungsverwalter, der gegenüber dem Mieter eine Mieterhöhung vertreten muss.

Die Identifikation ist uns wichtig. Das gegenseitige Verständnis über das Tun und Handeln der Einzelnen soll präsent sein. Wir wollen das „Mitdenken“ fördern. Und letztendlich soll unsere Unternehmensleistung immer auch als Gesamtleistung wahrgenommen werden. Das schweißt zusammen.

Jeder und jede leistet an seinem Arbeitsplatz Großartiges. Wir wollen aber auch über den Tellerrand schauen, eine gute Kommunikation pflegen, sehen wenn der Kollege oder die Kollegin Hilfe braucht. Diese Haltung hat uns bisher getragen. Wir werden sie bewahren. Auch die Geselligkeit werden wir weiter pflegen, miteinander Feste feiern und Ausflüge machen. Wir lassen uns nicht beirren, wenn sich auch daran noch das Finanzamt beteiligt. Auch unser inzwischen schon traditionelles Familienfest wird weiterhin zur Identifizierung des Personals mit unserem Unternehmen beitragen.

Wer gerne zur Arbeit kommt, wird gute Arbeit leisten. Unser Anspruchsdenken in der Führung muss und wird es bleiben, dem Personal auch gegen alle widrigen Umstände die Zufriedenheit im Berufsalltag zu gewährleisten. Dafür fühlen wir uns verantwortlich!

Text: Rita Hilzinger





# WOHNUNGSVERSORGUNG FÜR BREITE SCHICHTEN

Wir bieten Menschen ein Zuhause

---



## NEUBAUPROJEKT

### Unter dem Honberg

Das Neubauprojekt „Unter dem Honberg“ in der Katharinenstraße 26 + 26/1 wurde im Sommer 2020 gestartet und nach drei Jahren Bauzeit im Sommer 2023 abgeschlossen. Während der Bauphase hatten wir mit den Auswirkungen der Krise zu kämpfen, was zu Verzögerungen führte. Insbesondere zu Beginn des Jahres 2022 machten sich Krankheitsfälle in den Handwerksbetrieben und Lieferengpässe bemerkbar, die eine Verzugsmeldung an die Eigentümer erforderlich machten. Dennoch haben alle Beteiligten ihr Bestes gegeben, um die verlorene Zeit wieder aufzuholen.

Schlussendlich haben wir gemeinsam diese Aufgabe gemeistert und die Wohnungen konnten Ende Mai 2022 fertiggestellt werden. Die Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer erfolgte im Zeitraum von Ende Mai bis Ende Juni. Vor der Bezugsfertigkeit mussten wir jedoch die Freigabe der Feuerwehr mit

der Anleiterprobe erhalten, die erfolgreich verlief und somit grünes Licht für den Einzug gab.

Insgesamt wurden 28 Wohneinheiten mit 29 Tiefgaragenstellplätzen erstellt, wobei jeder Stellplatz mit der Möglichkeit zur E-Mobilität ausgerüstet wurde. Die Außenanlage war der Nachzügler im Projekt und wurde erst Ende Juli abgeschlossen. Sie ist das i-Tüpfelchen der Anlage und lädt zum Wohlfühlen ein. Das architektonische Erscheinungsbild des gesamten Projekts ist ansprechend und das vordere Gebäude folgt dem Straßen- bzw. Wegverlauf, indem es sich in den Außenwänden abrundet.

Insgesamt können wir auf ein erfolgreiches Projekt zurückblicken, bei dem trotz der widrigen Umstände am Ende ein ansprechendes Ergebnis erzielt wurde.

Text: Nadine Feustel



## FERTIGGESTELLT UND DEM WOHNEN ÜBERGEBEN

Endlich ist es soweit. Das Bauprojekt Bodenseestraße 51 und 53 mit 100 Wohnungen ist fertiggestellt. Die 50 Mietwohnungen gingen ab November 2022 an den Markt. 33 Einheiten wurden noch in 2022 bezogen, die restlichen 17 Anfang des Jahres 2023. Auch die 50 zum Verkauf bestimmten Wohnungen konnten Ende 2022 und Anfang 2023 an ihre Eigentümer übergeben werden.

Sowohl Selbstbezieher als auch Kapitalanleger können sich über eine gute Geldanlage freuen. Glücklicherweise war das Projekt von den Preissteigerungen, die uns im Jahr 2022 erreichten, nicht mehr betroffen. Lediglich Materiallieferschwierigkeiten – das Parkett kommt aus der Ukraine – haben zeitliche Verzögerung ausgelöst.

Wie schon mehrfach berichtet, ist die Tuttlinger Wohnbau mit diesem Projekt auch ihrem sozialen Auftrag nachgekommen. Alle 50 Mietwohnungen sind öffentlich gefördert und stehen zu deutlich preisreduzierten Konditionen zur Verfügung. Dank der angehobenen Einkommensgrenzen haben inzwischen breite Schichten Anspruch auf den hierfür notwendigen Wohnberechtigungsschein. Die Bewohner können sich über helle Räume, schöne Bäder und hochwertige Küchen freuen.

Gemeinderat, Aufsichtsrat, Belegschaft und die zuständigen Mitarbeiter der Stadtverwaltung konnten die Wohnungen und die gesamte Anlage in Augenschein nehmen. Im Rahmen der Aktion „Schwäbische Zeitung öffnet Türen“, erhielten auch Außenstehende die Möglichkeit zum Besuch. Bei der Vielzahl der Besichtigungen durften wir Lob und Anerkennung für das gelungene Projekt erfahren. Darauf sind wir stolz.

Text: Rita Hilzinger

### ZEITRAFFERFILM







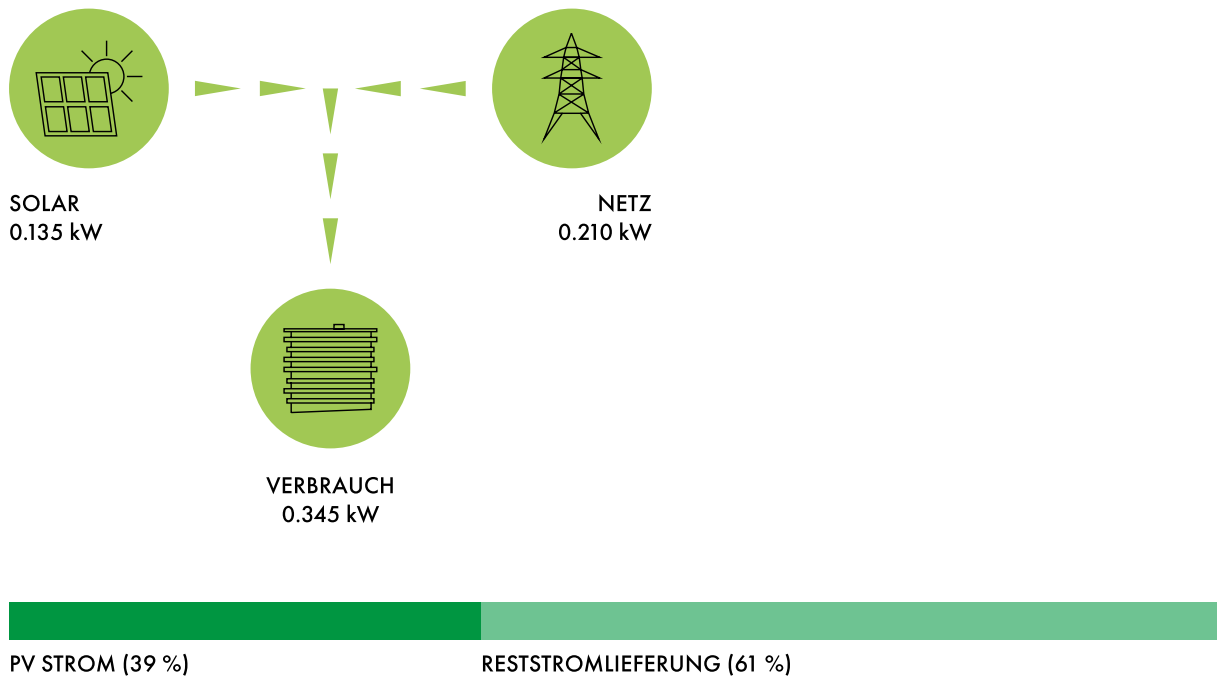


## MIETERSTROM - ES KOMMT DARAUF AN, WAS MAN DARAUS MACHT

Auf dem neuen Gebäude Bodenseestraße 51 – dem Mietgebäude – wurde erstmals in Tuttlingen eine Photovoltaikanlage mit Mieterstrommodell in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Tuttlingen (swt) in Betrieb genommen. Die Anlage läuft seit Oktober 2022 und das Mieterstrommodell erfreut sich großer Beliebtheit.

Für die Mieter gibt es zwei Tarife: 19,76 ct pro Kilowatt kostet der Solarstrom vom Dach und 38,58 ct der Netzbezug. Es zahlt sich also aus, wenn man seinen Stromverbrauch taktisch günstig steuert. Damit das gelingt, stellen die swt eine App zur Verfügung, in der jederzeit die Leistung der Anlage abgelesen werden kann. Sogar bei bedecktem Himmel liefert die Solaranlage immerhin noch knapp 40 Prozent des Stromverbrauchs.

Text: Eva Zepf





## DER WUNSCH NACH EINEM EIGENHEIM

Viele Familien hegen einen starken Wunsch nach einem eigenen Haus. Die Tuttlinger Wohnbau hat in der Vergangenheit bereits zahlreiche Träume in die Realität umgesetzt. Dabei übernimmt das hauseigene Architekturbüro die Begleitung von der ersten Planung bis zur Schlüsselübergabe. Im Jahr 2022 hat die Wohnbau erneut zwei Familien bei ihrem Bauvorhaben betreut.

### Industriestraße

Das Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau hat den Auftrag erhalten, den Entwurf eines besonderen Gewerbe- und Wohngebäudes in der Industriestraße in Nendingen umzusetzen. Das großzügige Grundstück im Industriegebiet von Nendingen bietet enormes Potenzial an Kreativität.

Der Entwurf der Wohnbau-Architektin Ingrid Loch beinhaltet ein Anwesen aus Wohngebäude mit Gewerbebüro, ein kleines Gewerbe-Lager, eine große Lagerhalle und ein Schulungsgebäude. Somit beschäftigen uns insgesamt vier Neubaugebäude und die Sanierung eines Bestandsgebäudes, das als Technikraum für das Anwesen umfunktioniert werden soll.

Das Planungsteam hat gemeinsam mit den Bauherren in mehreren Abstimmungsrunden ein optimales Ergebnis gefunden: Ein Effizienzhaus mit KfW 55 Standard, das nur 55 Prozent der Energie im Vergleich zu einem konventionellen Neubau benötigt. Den Bauherren war insbesondere die Wahl von nachhaltigen und erneuerbaren Materialien wichtig. Der Baustoff Holz ist hierzu die beste Variante, weshalb alle Gebäude in Holzständerbauweise geplant und ausgeführt werden. Dem Wunsch nach einer unabhängigen Beheizung wird in Form einer Sole-Wasser-Wärmepumpe nachgekommen; sprich eine Wärmepumpe, die die vorhandene Wärme aus der Erde zum Heizen der Räume sowie zur Warmwasserbereitung verwendet. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage wird für ein optimales Wohnraumklima sorgen.

Der Bau wird in Abschnitten realisiert. Die Erd- und Rohbauarbeiten für das Wohnhaus mit Gewerbebüro und die Gewerbe-Lagerhalle begannen im April

2022. Im Oktober kamen schließlich die Holzständerwände an. Über den Winter und über das Frühjahr 2023 wird es mit dem Innenausbau weitergehen.

Der Einzugstermin in das neue „Zuhause“ ist für September 2023 geplant.

### Wartenbergstraße

In der Wartenbergstraße wird ein attraktives und modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Einliegerwohnung entstehen. Auch hier findet der KfW 55 Standard Anwendung. Die Wohnfläche des Hauses inklusive Terrasse umfasst ca. 194 Quadratmeter verteilt auf zwei Geschosse und es kommt zu einer Vollunterkellerung. In der unteren Ebene befindet sich ebenso die kompakte und funktionale Einliegerwohnung mit etwa 30 Quadratmetern Wohnfläche.

Dank der uns heutzutage verfügbaren modernen Technik kann die Einbindung von erneuerbaren Energien einfach und effizient erreicht werden. Beispielsweise wird eine Wärmepumpe eingebaut, um somit eine kostenfreie und unendliche Wärmequelle wie die Luft und das Wasser zu verwenden. In Kombination kommt es zu einer hochwertigen kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage, um das perfekte Raumklima zu garantieren. Die moderne Elektrotechnik, die für eine komfortable und sichere Hausautomation sorgt, rundet das Projekt ab. Durch eine intelligente Vernetzung werden parallel noch Strom- und Heizkosten gespart.

Das Einfamilienhaus konnte trotz gewisser Anlaufschwierigkeiten aus Gründen der katastrophalen Marktlage letztendlich in Angriff genommen werden. Die Problematik lag darin, eine Rohbaufirma zu finden, die überhaupt ein Angebot abgibt und gleichzeitig Kapazitäten frei hat. Somit kann im Januar 2023 mit den Erd- und Rohbauarbeiten begonnen werden.

Die geplante Bauzeit beträgt circa 12 Monate. Der Einzug in die eigenen vier Wände findet voraussichtlich im Januar 2024 statt.

Text: Andrea López



## VERWALTUNG VON EIGENTUM

### Die Wohnungseigentumsverwaltung – Unser Sorgenkind 2022

In unserer Sparte Wohnungseigentumsverwaltung brachte uns das Jahr 2022 in eine sorgenvolle Situation, die uns an Belastungsgrenzen führte, die auch in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden konnten. Fachkräftemangel, krankheitsbedingte Ausfälle, die gesamtwirtschaftliche Lage insbesondere im Energiesektor und mit Blick auf fehlende Handwerkerkapazitäten sowie Lieferschwierigkeiten machten uns zu schaffen. Aber das Anspruchsdenken hat sich schon in den vergangenen Jahren verändert. Wir sind nicht alleine, wenn wir von Sorgen in der Sparte Wohnungseigentumsverwaltung sprechen. Nicht ohne Grund haben sich viele Wohnungsunternehmen unserer Größenordnung in den vergangenen Jahren von diesem Geschäftszweig getrennt.

Für die Tuttlinger Wohnbau gehört die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu einem Rundum-Paket an Dienstleistungen, das wir bieten wollen. Und tatsächlich hören wir dies von unseren Immobilienkäufern auch häufig als Argument zum Erwerb gerade bei der Wohnbau.

Rein wirtschaftlich betrachtet, war die WEG-Verwaltung für ein Unternehmen wie unseres noch nie ein Profitcenter. Die Rechnung ist ganz einfach nachvollziehbar: Jeder Eigentümer zahlte in 2022 für die Verwaltung seiner Wohnung netto 254 Euro. Bei Garagen waren es 38 Euro. Auch wenn die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach WEG klar definiert sind, so sehen die Ansprüche der Eigentümer in der Praxis meist etwas anders aus. Gerade bei einem Unternehmen wie unserem, das nicht reiner WEG-Verwalter ist, gehen die Kunden häufig davon aus, auch alle weiteren Angebote nutzen, ja beanspruchen zu können – ein Rundum-Service für eine Pauschalgebühr sozusagen.

Doch was bekommt man denn für jährlich 254 Euro (69 Cent am Tag)? Wenn es hochkommt, erhält man drei bis vier Handwerkerstunden. Bei Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts oder Steuerberaters müsste man mit nur einer Stunde auskommen, um dieses Budget nicht zu überschreiten.

Ein WEG-Verwalter ist eine hochqualifizierte Fachkraft, die im Übrigen auf dem Arbeitsmarkt sehr schwer zu finden ist. Er muss über rechtliche, kaufmännische und technische Kenntnisse verfügen. Schließlich verantwortlich er treuhänderisch das Vermögen anderer. Als kaufmännische Fachkraft muss er – auch unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte – die Buchhaltung führen, Rechnungen anweisen, bezahlen und verbuchen, Wirtschaftspläne und Abrechnungen erstellen und das Mahnwesen verfolgen. Auch technisch ist ein Verwalter gefordert. Es obliegt ihm, die Anlagen in Schuss zu halten, Hausmeistertätigkeiten, Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen zu beauftragen, entsprechende Angebote einzuholen, die Ausführung zu überwachen und abzurechnen. Zudem sind Versicherungsschäden abzuwickeln. Auch rechtliche Kenntnisse werden von einem Verwalter vermehrt erwartet. Alleine die in 2022 mit Blick auf die Energiekrise neu hinzugekommenen Gesetze und Verordnungen verlangen dem Anwender in der Praxis beinahe ein Jura-Studium ab.

Die Ansprüche der Kunden gehen oft noch darüber hinaus. Unsere Eigentumsverwalter werden ganz selbstverständlich konsultiert, wenn man mit der Meldung nach der neuen Grundsteuerreform nicht klarkommt. Er soll Abhilfe schaffen, wenn es nachbarschaftliche Streitereien gibt. Eine Beratung über eine angedachte Sanierungsmaßnahme sollte möglichst inklusive sein und dazuhin bitteschön auch noch ein Vorschlag über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Ganz selbstverständlich wird der Verwalter von etlichen Eigentümern auch für die unsäglichen Energiepreiserhöhungen verantwortlich gemacht, denn schließlich darf ja erwartet werden, dass mit dem Energielieferanten entsprechende Verhandlungen geführt werden.

Nicht alleine die Aufgabenfülle ist belastend. Der Ton macht die Musik. Leider erleben unsere Kolleginnen und Kollegen in der Wohnungseigentumsverwaltung sehr oft, dass sie persönlich angegangen werden. Anrufe in den Abendstunden und am Wochenende – auch auf dem privaten Telefon – sind keine Seltenheit. Jedes individuelle Anliegen eines jeden Einzelnen sollte umgehend bearbeitet werden, denn schließlich ist es doch nachvollziehbar, wenn man seine persön-



liche Steuererklärung am Jahresanfang machen will oder eine Eigentümerversammlung nicht gerade in den Pflingsturlaub gelegt werden soll. Ja, aus Sicht des Einzelnen ist dies vielleicht nachvollziehbar. Aber auch der Verwalter befindet sich in Abhängigkeiten, die Einfluss auf seine Arbeit haben. Er hat schließlich nicht nur diese eine Eigentümerversammlung zu terminieren. Auch die Meldung der Heiz- und Wasserkosten an die Abrechnungsfirma kann halt erst dann ergehen, wenn die Abrechnung der Energielieferanten vorliegt. Anschließend beansprucht die Abrechnungsfirma ihrerseits Zeit, um die Heiz- und Wasserkostenabrechnung zu erstellen. Auch das Einholen von Angeboten für Handwerkerleistungen kann gerade heutzutage ein mühseliges Unterfangen werden. Es ist nicht zu schaffen, Terminwünsche eines jeden Einzelnen zu berücksichtigen, selbst wenn der Wille unsererseits dazu besteht.

Und ja, selbstverständlich besteht unsererseits der absolute Wille, unsere Kunden zufriedenzustellen. Wenn wir uns für etwas zur Verfügung stellen, wollen wir das kompetent und professionell tun. Unsere langjährigen und treuen Kunden der Wohnungseigentumsverwaltung kennen uns seit vielen Jahren als zuverlässiger Partner. Die allermeisten schätzen die Qualität unserer Arbeit und begegnen uns mit Respekt für unser Handeln. Sehr viele zeigten Verständnis für unsere – ins-

besondere personell schwierige – Situation in 2022. Dafür bedanken wir uns an dieser Stelle ausdrücklich. Dass es ausgerechnet die neu hinzugekommenen Kunden in nicht von uns gebauten Häusern waren, die auch öffentlich ihren Unmut geäußert haben, mag daran liegen, dass sie die Ausnahmesituation für unser Unternehmen nicht richtig einordnen konnten.

Wir sind kritikfähig und wir sind auch selbstkritisch genug, um zu wissen, dass unsere Eigentumsverwaltung im Jahr 2022 problembehaftet war. Wenn wir leicht hätten Abhilfe schaffen können, wäre es nicht so weit gekommen. Die einfachste Lösung wäre, es unseren Kollegen aus anderen Wohnungsunternehmen gleichzutun und dieses Geschäftsfeld "outzusourcen". Diese Überlegung müssen wir spätestens dann ernsthaft verfolgen, wenn die unabdingbare Mangellage nicht nur wirtschaftliche Folgen hat, sondern auch zu Image-schäden für unser Unternehmen führt. Deshalb ist uns auch nicht damit geholfen, die Verwaltergebühr exorbitant zu erhöhen, um eine höhere Wirtschaftlichkeit herzustellen. Hilfreich wäre es, Fachpersonal zu finden und hilfreich wäre insbesondere, mehr Verständnis für diejenigen zu erlangen, die diesen schwierigen Job tagtäglich machen.

Text: Rita Hilzinger



## NEUE HEIZUNG FÜR WÖHRDEN WEST

### Fernwärme

Nachdem festgestellt wurde, dass die beiden vorhandenen Gaskessel des Quartiers Wöhrden West irreparabel defekt waren, musste eine Entscheidung für eine neue Heizmöglichkeit fallen. Lange und sorgfältige Überlegungen führten zu der Entscheidung gegen einen neuen Heizkessel und für den Anschluss an die Fernwärme der Stadtwerke Tuttlingen. Die Abhängigkeit von zu hinterfragenden Brennstoffen konnte dadurch abgebaut werden, was wiederum einen bedeutenden Schritt in Richtung Nachhaltigkeit darstellt. Dies leistet einen maßgeblichen Beitrag zu dem übergeordneten Ziel der Tuttlinger Wohnbau, klimaneutral zu werden.

Das entsprechende Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Tuttlingen befindet sich in der Stadionstraße, unmittelbar hinter der Hermann-Hesse-Realschule. Der Betrieb erfolgt mittels Holzhackschnitzeln. Die erforderlichen Fernwärmeleitungen waren bereits bis in die Kanalstraße verlegt, sodass lediglich neue Anschlussleitungen von der Kanalstraße bis in das Gebäude notwendig waren. Diese Arbeiten wurden durch die Stadtwerke verrichtet. Von diesem Hausanschluss wurden dann die neuen Leitungen durch die Tiefgarage bis in den Heizraum verlegt, von dort aus wiederum hin zu der Übergabestation und schlussendlich auf das vorhandene Rohrleitungsnetz.

Text: Volker Schäfer



## MEHR WOHNRAUM IN BESTANDSBAUTEN

### Dachgeschossausbauten

Im Jahr 2022 haben wir in der Mozartstraße 10 - 12 mit dem Bau von zwei ungenutzten Dachgeschossen begonnen. Mitte Februar wurde der Baubeginn eingeleitet und Ende Juni konnten wir den Bau erfolgreich abschließen. Wie es mittlerweile Tradition bei uns ist, haben wir auch in diesem Projekt unsere bewährten Dachgeschossnachverdichtungen vorangetrieben.

Insgesamt haben wir vier neue moderne Wohnungen in der Mozartstraße 10 - 12 geschaffen. Jede dieser Wohnungen ist eine gemütliche Ein-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von etwa 31 Quadratmetern. Die Wohnungen sind offen gestaltet und verfügen über einen Flur, einen Wohn- und Essbereich sowie eine offene Küche. Die Dachschrägen und der Kniestock wurden dabei optimal ausgenutzt, um den Bewohnern ein komfortables Wohngefühl zu vermitteln.

Zusätzlich zu den Wohnflächen haben wir auch eine kleine Lagerfläche hinter dem Kniestock geschaffen, die über eine kleine Tür zugänglich ist. Früher hieß das „Schlupf“. Diese Fläche bietet den Bewohnern zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass sie ihre Wohnung optimal nutzen können.

Mit der Errichtung dieser Wohnungen haben wir erneut bewiesen, dass wir unsere Expertise im Bereich der Dachgeschossnachverdichtungen erfolgreich einsetzen können. Wir sind stolz darauf, so dazu beizutragen, den Wohnungsmarkt in der Stadt zu verbessern und Menschen ein komfortables Zuhause zu bieten.

Text: Nadine Feustel





## STETIGE BESTANDSPFLEGE

Die Tuttlinger Wohnbau betreibt und verwaltet 1.800 eigene Wohnungen in der Gesamtstadt Tuttlingen und in Neuhausen. Es war und bleibt eine Aufgabe, diese Wohnungen in Schuss zu halten und für die Zukunft verfügbar zu machen. Im Zuge der Klimadiskussion wird bei etlichen Wohnungsunternehmen offen darüber diskutiert, den Altbestand zu verkaufen und den jüngeren Bestand für die Zukunft aufzurüsten. Wir teilen diese Vorgehensweise nicht, da wir vor der Verantwortung, sich um diese Häuser auch zu kümmern, nicht weglafen wollen. Seit vielen Jahren erneuern wir Häuser im Gesamten oder auch Teilbereiche wie Bäder, Treppenhäuser, Dächer und Heizzentralen. Es ist ein grundsätzlicher Anspruch der Wohnbau, die Bestände in Ordnung zu halten.

Bei jeder einzelnen Erneuerung wird die nächsthöhere Instandhaltungsebene mitgeplant. Über ein Ampelsystem kann der gesamte Mietbestand betrachtet und bewertet werden. Die elementarsten Bestandteile eines Gebäudes wie Technik, Fenster, Dach werden angeschaut und katalogisiert. So ist eine baualtersbedingte Einschätzung zur Erneuerung oft eindeutig. Es bleiben aber auch die unkalkulierbaren Fälle. Spontanversagen, Vandalismus, Unfall oder unbekannte

Ursachen sind im alltäglichen Umgang mit der Bestandspflege üblich. Die Arbeit mit sozial schwachen Schichten, Sprachbarrieren oder temporäre Mieter ausführlich zu beraten, stellt im Bezug auf den bestimmungsmäßigen Gebrauch von Wohnungen eine sehr große Herausforderung dar. Korrektes Lüften, Wasser in richtiger Häufigkeit laufen lassen und angemessenes Heizen tragen ebenfalls zu einem langfristigen Plan zur Bestandserhaltung bei.

Durch die Veränderung der Nachhaltigkeitsansprüche, die Energiekrise und die Klimastrategie werden sich einige Veränderungen in der Ausrichtung der Bestandspflege nicht verhindern lassen. Die Gebäude, die in der Energiebilanz nicht gut genug bewertet wurden, werden in der kurzfristigen Planung vorgezogen. Die sogenannte Roadmap zur Klimaneutralität wird in einem gesonderten Beitrag genauer durchleuchtet und verdeutlicht. Es gilt auch hier eine dreiteilige Wertstellung der Gesamtbetrachtung. Die Maßnahme selbst, die Auswirkung auf den Nutzer und die Finanzierbarkeit müssen dringend gleichwertig realisierbar sein.

Text: Michael Heim





|  
**665**  
 Garagen und  
 Tiefgaragenstellplätze



|  
**20**  
 Studenten-WGs



|  
**420**  
 Außenstellplätze



|  
**1.800**  
 Mietwohnungen



|  
**33**  
 Gewerbeeinheiten

**MIETWOHNUNGSVERWALTUNG**







# KOMMUNALE SIEDLUNGSPOLITIK UND INFRASTRUKTUR- MASSNAHMEN

Wir im Auftrag der Gesellschaft



## AUSZEICHNUNG FÜR DAS BAERS-PLACE

Das baers-place wurde zu einem der schönsten Restaurants & Bars 2022 im Raum Deutschland, Österreich, Schweiz, Luxemburg und Südtirol gekürt. Mit dieser Auszeichnung landet die noch neue Tuttlinger Gastronomie im gleichnamigen Buch, das jüngst im Callwey Verlag erschien. Von der Jury, bestehend aus Fachleuten des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands DEHOGA und der Allgemeinen Hotel- und Gastronomie-Zeitung AGHZ sowie Architekten, Innenarchitekten, Gastronomen und Köchen wurden Architektur, Design, Trends und Inspirationen bewertet. „Seismographen unserer Zeit“ bezeichnen die Auslober des Awards die Neueröffnungen der vergangenen zwei Jahre mit Blick auf die erschütternden coronabedingten Einschränkungen und die zahlreichen Auflagen für Hotel- und Gastronomiebetriebe. Das Tuttlinger baers-place wurde im Pandemiejahr 2020 von der Betreiberfamilie Robin Bär neu eröffnet.

Überzeugt von der Schönheit und der Gemütlichkeit des Restaurants nahm die Tuttlinger Wohnbau als Ei-

gentümerin und Projektentwicklerin zusammen mit der Innenarchitektin Margrit Marquardt am Wettbewerb teil.

Die Jury teilte die Auffassung. Mit den „von Innenarchitektin Margrit Marquardt geschickt verknüpften traditionellen und zeitgenössischen Elementen“ wurde „ein Sinnbild moderner Wirtshauskultur geschaffen“, resümieren die Fachleute. Gelobt wurde das „Indoor-Grillerlebnis“ gepaart mit dem Angebot „regionaler Spezialitäten“. Ein besonderes „Wohnzimmer-Gefühl“ vermittele die „umfangreiche Bildergalerie mit über 100 Schwarz-Weiß-Fotografien in Petersburger Hängung, die heimische Geschichten über bedeutende Gäste und Tuttlinger Originale erzählen“ und „charakteristische Gebäude der Stadt sowie alte Postkarten zeigen“.

Text: Rita Hilzinger



### BBQ-Event-Restaurant baers-place

Untere Vorstadt 2  
78532 Tuttlingen  
[www.baers-place-restaurant.de](http://www.baers-place-restaurant.de)

Investor, Verpächter, Ideengeber:  
Tuttlinger Wohnbau

Innenarchitektin: Margrit Marquardt

Betreiber: Robin Bär

## DER FÜNFTE STERN IN FOLGE

Auch im Jahr 2022 darf sich das Tuttlinger Restaurant ANIMA über die Verleihung des Guide Michelin Sterns freuen. Inzwischen zum fünften Mal in Folge erarbeitete sich der Geschäftsführer, Heiko Lacher, mit seinem Team die begehrte Auszeichnung.

Voller Freude berichtet Frau Lacher auch von einem deutlichen Aufstieg in der Geroldsteiner Restaurant-Bestenliste. In Baden-Württemberg erkämpfte sich das ANIMA Platz 38 – deutschlandweit Platz 149 von 350 betrachteten Restaurants.

Die Freude über die Auszeichnungen ist auch bei der Tuttlinger Wohnbau besonders groß. Ihren Stolz über die Leistung ihres Pächters brachten Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger ganz persönlich zum Ausdruck. Als Zeichen der Anerkennung überreichten Sie den Eheleuten Lacher ein kleines Präsent und Blumen. „Weiter so!“, heißt es zum Abschluss vom Wohnbau-Chef.

Text: Corinna Hoffmann



### ANIMA

In Wöhrden 5  
78532 Tuttlingen  
[www.restaurant-anima.de](http://www.restaurant-anima.de)

Investor, Verpächter, Ideengeber:  
Tuttlinger Wohnbau

Innenarchitektin: Margrit Marquardt

Betreiber: Heiko und Janice Lacher



## HERZLICH WILLKOMMEN

Das ehemalige Café Ribler in der Stadtkirchstraße hat neue Pächterinnen erhalten. Gerlinde und Stefanie Gross aus Tuttlingen haben den Pachtvertrag mit der Tuttlinger Wohnbau unterschrieben. Im September 2022 haben die beiden die Türen geöffnet.

Mutter und Tochter sind hochmotiviert und beleben den traditionellen Café-Standort neu. Mit einem tollen Konzept aus Café-Betrieb und Frühstücksangebot verwöhnen sie ihre Gäste in den modernen und gemütlichen Räumen der Tuttlinger Wohnbau. Außerdem gibt es spezielle Angebote für Familien- oder Betriebsfeiern. „Es ist in Tuttlingen nicht einfach, eine passende Location für Taufe, Kommunion, Geburtstagsfeier oder ähnliche Anlässe zu finden“, verraten die beiden. Deshalb wollen sie die Gäste auch an solchen Tagen – vielleicht mit deftigen Gerichten wie Gulasch, Krautwickeln und gefüllten Paprika aus der rumänischen Küche – verzaubern. Gerlinde und Stefanie Gross nennen ihre Gastronomie „Café Herzlich“, weil ihnen

Gastlichkeit und Freundlichkeit besonders am Herzen liegen.

Nachdem die vorherigen Betreiber das Café Ende Dezember des Jahres 2021 überraschend geschlossen hatten, war die Wohnbau auf der Suche nach neuen Pächtern. Es gab verschiedene Interessenten.

In der heutigen Zeit eine Gastronomie zu eröffnen, ist mutig und mit der Wohnbau haben die beiden Wirtinnen einen verlässlichen Partner an der Seite, auf den sie zählen können. Auf jeden Fall ist die Freude allseits groß.

Text: Rita Hilzinger



### **Café Herzlich**

Stadtkirchstraße 12  
78532 Tuttlingen  
[www.cafeherzlich.com](http://www.cafeherzlich.com)

Investor und Verpächter:  
Tuttlinger Wohnbau

Innenarchitektur:  
Tuttlinger Wohnbau GmbH

Betreiber: Gerlinde und Stefanie Gross

## VON DER VOLKSBANK ZUR ARZTPRAXIS

Nach Schließung der Volksbankfiliale in der Schwarzwaldstraße 3 in Möhringen wurde nach einer Lösung gesucht, die leerstehenden Räumlichkeiten der Stadt Tuttlingen auf eine andere Art und Weise zu nutzen. Durch neue Raumaufteilungen wurde ein weiterer Praxisstandort für zwei in Tuttlingen ansässige Hausärzte geschaffen. Der Volksbank steht nun noch ein kleiner Tresorraum und der Geldautomat im Eingangsbereich zur Verfügung. Bereits in der Entwurfsphase war die Herausforderung, die neuen Komponenten mit dem Bestand in Einklang zu bekommen.

Nachdem im August 2022 die Baugenehmigung erteilt wurde, konnte mit den Umbauarbeiten begonnen werden. Um den Wünschen und hygienischen Anforderungen der Ärzte gerecht zu werden, mussten neue sanitäre Rohrinstallationen und eine Lüftungsanlage nachgerüstet werden. Da im Bestand vier Zentimeter

dicker Hohlraumboden eingebaut ist, der wenig tragfähig ist, wählten wir leichte Holztreppwände, die direkt darauf gestellt werden können. Durch die glatte Oberfläche der Wände und des neuen Vinylbodens wurden auch dort wieder die Anforderungen für ein sauberes, pflegeleichtes und hygienisches System erfüllt.

Trotz Materialversorgungsengpässen sollte in guter Zusammenarbeit mit Planern, Handwerkern und Bauherren die Praxis pünktlich zum 01.02.2023 fertiggestellt und an die Stadt Tuttlingen übergeben werden. Die Kooperation mit den Ärzten, dem Hochbauamt und dem Amt für Wirtschaftsförderung und Stadterneuerung funktionierte reibungslos.

Text: Florian Frick



### **Hausärztliche Gemeinschaftspraxis Fuad Orujov & Yusif Rustamov**

Schwarzwaldstraße 3  
78532 Tuttlingen-Möhringen

Koordination der Bauarbeiten:  
Tuttlinger Wohnbau

Innenarchitektur:  
Tuttlinger Wohnbau GmbH

Betreiber: Fuad Orujov und Yusif Rustamov

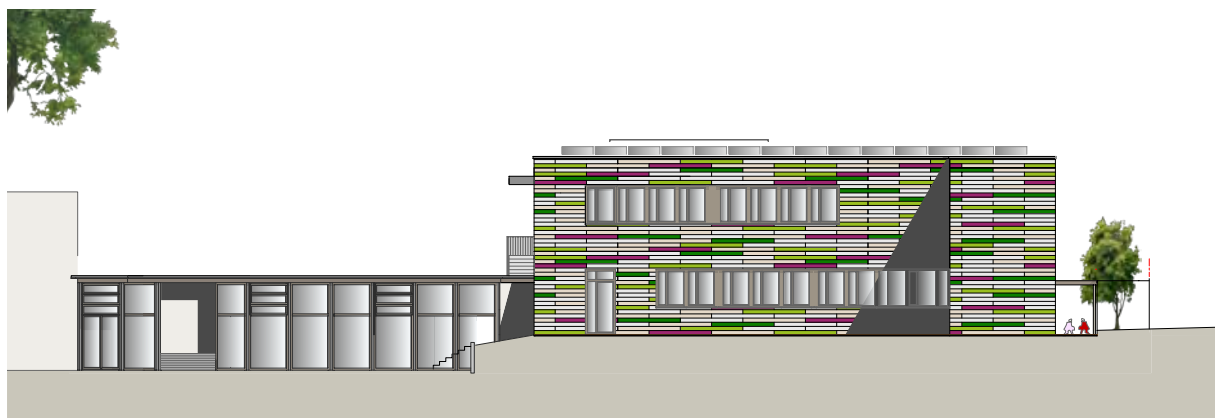
## ERWEITERUNG TORHAUS THIERGARTEN

Schon jetzt platzt die neue Kindertagesstätte Torhaus aus allen Nähten. Es werden dringend drei weitere Kita-Gruppen benötigt, die auf dem Nachbargrundstück ihren Platz finden sollen. Geplant wurde eine attraktive Erweiterung mit drei Gruppenräumen und allen benötigten Nebenräumen mit einer Nutzfläche von 750 Quadratmetern.

Ein Verbindungsgang zum Bestandsgebäude ermöglicht allen Kindern eine gemeinsame Nutzung der Mensa und des Turnraums. Auch der bereits vorhandene Spielgarten steht allen Kindern zur Verfügung.

Um dem Wunsch nach einem Gemeinschaftsraum nachzukommen, wird im Obergeschoss ein Mehrzweckraum mit einer Nutzfläche von 45 Quadratmetern angeboten. Form und Fassade wurden bei der Planung dem bestehenden Gebäude angepasst, um ein stimmiges Ensemble zu gestalten. Es stellt eine große Herausforderung für alle Beteiligten dar, dieses schöne Projekt umsetzen zu können. Mit einem Baubeginn wird im Sommer 2023 gerechnet.

Text: Ingrid Loch









## WOHNUNSPOLITISCHER WISSENSTRANSFER

### Das Wohnbau-Forum

In der Tuttlinger Innenstadt entsteht ein Herzensprojekt der Wohnbau: Das Wohnbau-Forum. In diesen eigens dafür ausgebauten Räumlichkeiten soll vor allem der Wissenstransfer rund um bedeutende Immobilien-themen eine große Rolle spielen.

Nachdem Im Jahr 2021 die genehmigungsrechtlichen und planerischen Belange im Vordergrund standen, kam es im Jahr 2022 zur Ausführung. In Zusammenarbeit mit der Innenarchitekten Margrit Marquardt konnten hauptsächlich regional ansässige Firmen gefunden werden, die sich der kleinen aber anspruchsvollen Aufgabe gewidmet haben. Nach einigen rohbaurelevanten Anpassungen konnten die Ausbaumaßnahmen beginnen: Neue Fenster mit Verschattungstechnik, Elektroinstallationen und die Integrierung der Medientechnik.

Das Wohnbau-Forum wird alles bieten, was heutzutage für professionelle Präsentationen, Vorträge und Konferenzen notwendig ist – sowohl offline als auch online. Die großzügige LED Wall verschwindet bei Nichtgebrauch automatisch hinter schönen Tafeln um die Multifunktionalität des Raumes zu ermöglichen. Die großen Schaufenster bieten Platz für wertige Architekturmodelle und ermöglichen neugierige Ein- und Ausblicke. Besonders ins Auge fällt beim Betreten des Forums die Lichtdecke. Durch eine hochtechnisierte Stoffmembran im Hauptraum werden zeitgleich akustische und lichttechnische Bedürfnisse erfüllt.

Hinter einer großen falt-schiebetür verbirgt sich zusätzlich ein Bemusterungsraum für den Vertrieb der Tuttlinger Wohnbau. In Zukunft können Kaufinteressierte dort unter anderem Armaturen, Sanitärgegenstände, Bodenbeläge, Fliesen und Tapeten begutachten und für ihr künftiges Zuhause auswählen.

Auch über ein top modernes WC und eine kleine Küche verfügt das Wohnbau-Forum.

Die Umsetzung verlief trotz Beeinträchtigungen durch die Lieferkettenthemen sehr gut und eng abstimmt. Bis zum Ende des Jahres 2022 waren die Arbeiten abgeschlossen. Im Frühjahr 2023 erfolgt die endgültige Inbetriebnahme sowie eine feierliche Eröffnung.

Text: Michael Heim







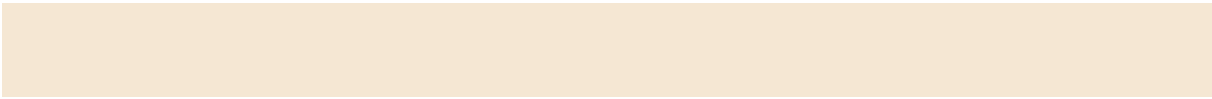
## WOHPARK BEIM HEILIGENTAL

Die Siedlung in der Möhringer Vorstadt hat sich entwickelt. Es sollen dort kompakte aber feine Einfamilienhäuser entstehen, die dem Wohnen in einem urbanen Park ähneln.

Nachhaltigkeit und Ökologie sind schon seit Projektstart wichtige Bestandteile des Vorhabens. Im Jahr 2022 wurden hierfür die baurechtlichen Weichen gestellt und die Genehmigungen für die ersten Häuser erteilt. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und geologische Untersuchungen haben die Wochen und Monate des Jahres geprägt. Parallel wurden Gespräche mit potentiellen Anbietern und Verarbeitern geführt. Hier sind die Leistungsfähigkeit und Kapazitäten in zahlreichen Gesprächen intensiv abgeprüft worden. Um sich von deren Qualitäten zu überzeugen, wurden mehrere Holzbaufirmen und Generalunternehmer besucht und die Produktionen begutachtet. Im Herbst 2023 soll bei besonders optimistischer Einschätzung der Verkaufsstart erfolgen und anschließend im Sommer mit den Bauarbeiten begonnen werden. Im Laufe des Jahres 2025 wäre dann mit dem Bezug der Häuser zu rechnen.

Text: Michael Heim









Geraldine and Ian Rudge  
City Guide



# STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN

Ziele und Visionen

---

## WIR GLAUBEN AN DIE ZUKUNFT

### Der Drei-Kronen-Hof

Die mächtigsten Bauprojekte der Tuttlinger Wohnbau im Jahr 2022 waren die Mehrfamilienhäuser in der Bodenseestraße mit 100 Wohneinheiten sowie das Innenstadtprojekt Drei-Kronen-Hof.

Bei letzterem wurde Ende 2021 mit den Erdarbeiten begonnen. Im Jahr 2022 startete mit einem regionalen Rohbauunternehmen die eigentliche Bautätigkeit. Bei nicht günstigen Gründungsbedingungen folgten die Arbeiten an der Split-Level Tiefgarage. Gigantische Betonteile und sehr viel Stahleinlagen stellen eine sehr gute Grundlage für ein stabiles Bauwerk dar. Ende Juli 2022 überschritten wir die sogenannte Erdgleiche und „endlich“ sah man die Gebäude in die Höhe wachsen. Intensive Gespräche und Verhandlungen mit allen am Bau Beteiligten waren sehr oft notwendig, um die außerordentlich angespannte Lieferkettenproblematik zu überwinden und die Verfügbarkeit von Materialien an der Baustelle zu sichern. Es ist ein sehr hoch angesetzter Anspruch der Tuttlinger Wohnbau, eine begonnene Maßnahme unter diesen unglaublich erschwerten Bedingungen bis zur Fertigstellung und ohne Pause durchzuführen.

Gewisse Verzögerungen sind bei den zuvor genannten Themen und bei dieser Größe eines Projektes und den verzweigten Abhängigkeiten nicht zu verhindern. Im August konnten die ersten Gerüstfelder in die Höhe wachsen. Für Ende Februar 2023 wird die Fertig-

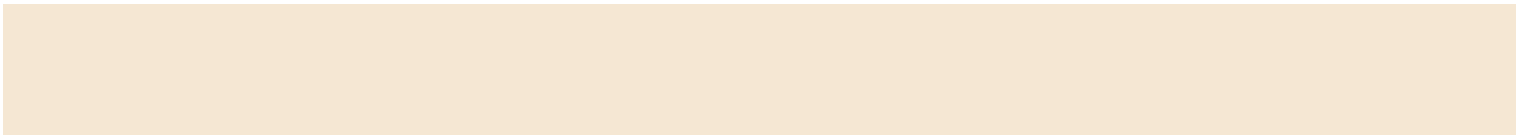
stellung des Rohbaus des ersten Hauses erwartet. Im Frühjahr 2023 sollen, je nach Wintereinwirkung, die sechs- beziehungsweise siebengeschossigen Häuser 2 und 3 mit dem Innenausbau fortschreiten.

Aufgrund der Weltmarktlage und dem Anspruch klimagerecht zu bauen, wurde im Jahr 2022 die Beheizungsstrategie geändert. Von einem in der Branche üblichen gasbetriebenen Blockheizkraftwerk erfolgte der Wechsel zu einem Fernwärmeanschluss bei den hiesigen Stadtwerken. Diese Fernwärme ist mit Hack-schnitzel aus der Region befeuert. Das erscheint uns nachhaltig.

Im Jahr 2024 sollen dann die Gebäude an die Kunden und Nutzer übergeben werden. Die Verantwortlichen der Tuttlinger Wohnbau sind überzeugt, einen gelungen Beitrag zur Schaffung einer neuen Lage und der Erweiterung der Fußgängerzone leisten zu können.

Text: Michael Heim







## ERWERB VON BESTANDSBAUTEN

### Gasthaus Engel

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen hat es sich die Tuttlinger Wohnbau zur Aufgabe gemacht, Bestandsgebäude zu erwerben. Immer dann, wenn besonders traditionsreiche Häuser oder Gebäude an exponierter Stelle zum Verkauf stehen, wird geprüft, ob ein Erwerb durch unser Unternehmen angebracht ist und wir ins Eigentum kommen können. Um Fehlentwicklungen insbesondere in der Innenstadt zu vermeiden, wird diese Vorgehensweise besonders auch von Menschen in der Stadt und von den Stadtverantwortlichen begrüßt.

Im Berichtsjahr 2022 wurden wir zum stolzen Besitzer des Traditionsgasthauses Engel in der Tuttlinger Fußgängerzone. Glücklicherweise sind die bisherigen Eigentümer mit dem Verkaufsangebot direkt auf die Wohnbau zugekommen. Auch ihnen war es wichtig, das 1804 erbaute Haus nicht in falsche Hände zu geben. In früheren Jahren wurde darin Bier gebraut. In seiner langen Geschichte war vorübergehend auch ein Modehaus untergebracht, bis es schließlich wieder als Gastronomie genutzt wurde. Heute wird das Gasthaus Engel von einem Tuttlinger Gastronomen mit gutbürgerlicher Küche betrieben. In den oberen Stockwerken befinden sich eine Zahnarztpraxis, Büroräumlichkeiten und Fremdenzimmer.

Wir durften das Haus in gutem Zustand übernehmen. Es ist uns ein Anliegen, weiterhin darauf aufzupassen und den traditionellen Charakter des Hauses zu bewahren.

Text: Rita Hilzinger



### **Untere Vorstadt 36**

Aus ganz anderem Beweggrund haben wir im Jahr 2022 auch das Anwesen Ecke Gießstraße/Untere Vorstadt, in dem bis vor Kurzem die Dragon Bar betrieben wurde, erworben. Zu einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung zählt auch die Quartiersentwicklung. Mehrfach ist es der Tuttlinger Wohnbau gelungen, ganze Quartiere aufzuwerten. In der Unteren Vorstadt befinden wir uns mit der ehemaligen Schreinerei Schneckenburger bereits im Eigentum. Mittelfristig werden wir versuchen, diese Stadteingangssituation neu und attraktiv zu präsentieren. Bis dahin werden wir das Haus angemessen weitervermieten.

Text: Rita Hilzinger



## KLIMASTRATEGIE

„Die Wohnungswirtschaft steht vor einer gewaltigen Herausforderung. Es gilt den Klimawandel abzu-bremsen und gleichzeitig sich durch geeignete Anpassungsmaßnahmen auf die bereits heute sichtbaren Folgen des Klimawandels vorzubereiten. Es wird sich vieles ändern: die Art und Weise unseres Bauens, die Gebäudetechnik, die Energiekonzepte, die Gestaltung des Wohnumfeldes. Und dies sollte angesichts der Dramatik der Klimakrise in einer hohen Geschwindigkeit geschehen – und in Verbindung mit anderen großen Herausforderungen wie Digitalisierung, Mobilität oder Ökologie. Und letztendlich erwartet die Gesellschaft auch noch bezahlbare Mieten.“ Mit dieser Zielsetzung bietet die EBZ Akademie in Bochum in Kooperation mit der Initiative Wohnen.2050 den Zertifikatslehrgang Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement an.

Diesen habe ich im letzten Jahr berufsbegleitend absolviert. Der Lehrgang erstreckte sich über mehrere Monate und war in verschiedene Module gegliedert,



die aus E-Learnings, Testaufgaben und Webinaren bestanden. Zwei Präsenz-Workshops in Bochum an der EBZ-Akademie waren ebenfalls Teil der Fortbildung.

Zum Ende des Lehrgangs war eine Projektarbeit mit einem Thema aus dem eigenen Unternehmen zu erstellen. Ich entschied mich für das Thema „Optimierung der Energieverbräuche auf Quartiersebene“ und habe dabei den Wohnungsbestand der Wohnbau priorisiert sowie das Nutzerverhalten der Mieter bewertet. Außerdem wurde die Machbarkeit einer Photovoltaikanlage mit der Möglichkeit zur Umsetzung eines Mieterstrommodells beurteilt sowie nach Fördermitteln der KfW recherchiert. Daraus wurden Modernisierungsmaßnahmen definiert. Zusätzlich erhoffen wir uns durch die Sensibilisierung der Mieter eine Reduzierung der Energieverbräuche und die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

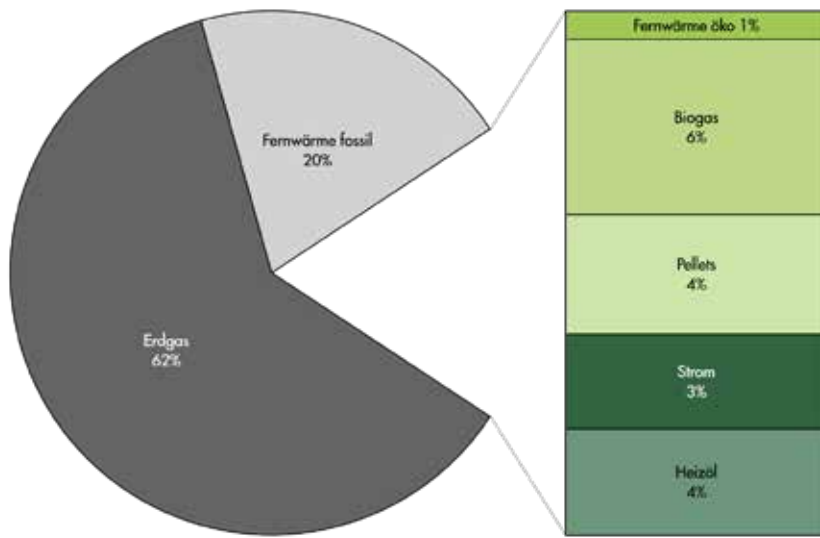
Durch diesen Lehrgang, der von meinem Arbeitgeber bezahlt wurde, habe ich das notwendige Fachwissen für das zukunftssträchtige Handlungsfeld Klima-, Energie- und Nachhaltigkeit erhalten. Ich konnte durch den Austausch mit Experten aus Wissenschaft und Praxis Inspiration für den Arbeitsalltag bekommen. Außerdem konnte ich mir ein breites Netzwerk in der Branche aufbauen. Am Ende habe ich ein Abschlusszertifikat des EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) über die erfolg-



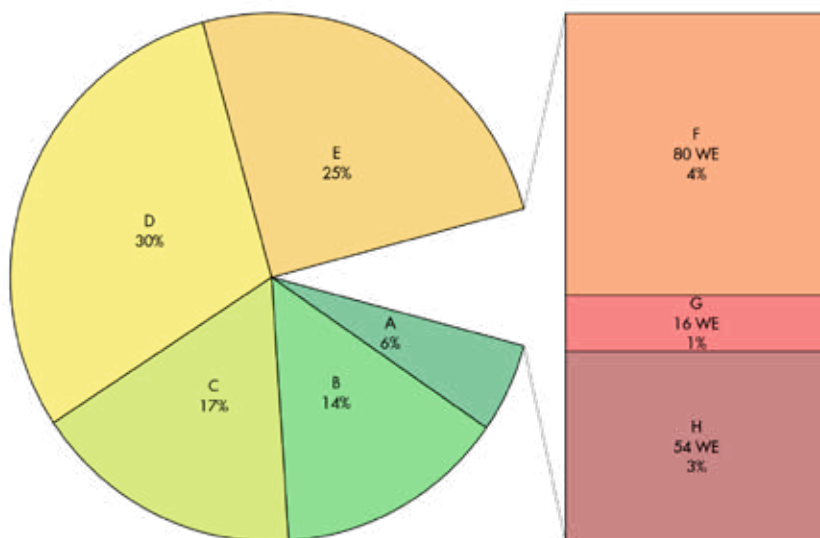
reiche Teilnahme an dem Zertifikatslehrgang erhalten. Neben meiner Tätigkeit, dem Leitenden Architekten direkt zuzuarbeiten, bestehen meine Aufgaben bei der Tuttlinger Wohnbau seitdem darin, den gesamten Gebäudebestand zu analysieren, zu bewerten, zu priorisieren und daraus erforderliche Maßnahmen abzuleiten. Ich bin dafür zuständig, das Thema Nachhaltigkeit im Arbeitsalltag zu integrieren. Dafür stehe ich in en-

gem Kontakt mit den Abteilungen Buchhaltung, Betriebs- und Heizkostenabrechnung, Bauleitung sowie der Geschäftsleitung, um Hürden und Potentiale zu erkennen. Außerdem versuche ich, ein Nachhaltigkeitsnetzwerk zu pflegen und im Austausch mit anderen Unternehmen oder Stakeholdern zu stehen.

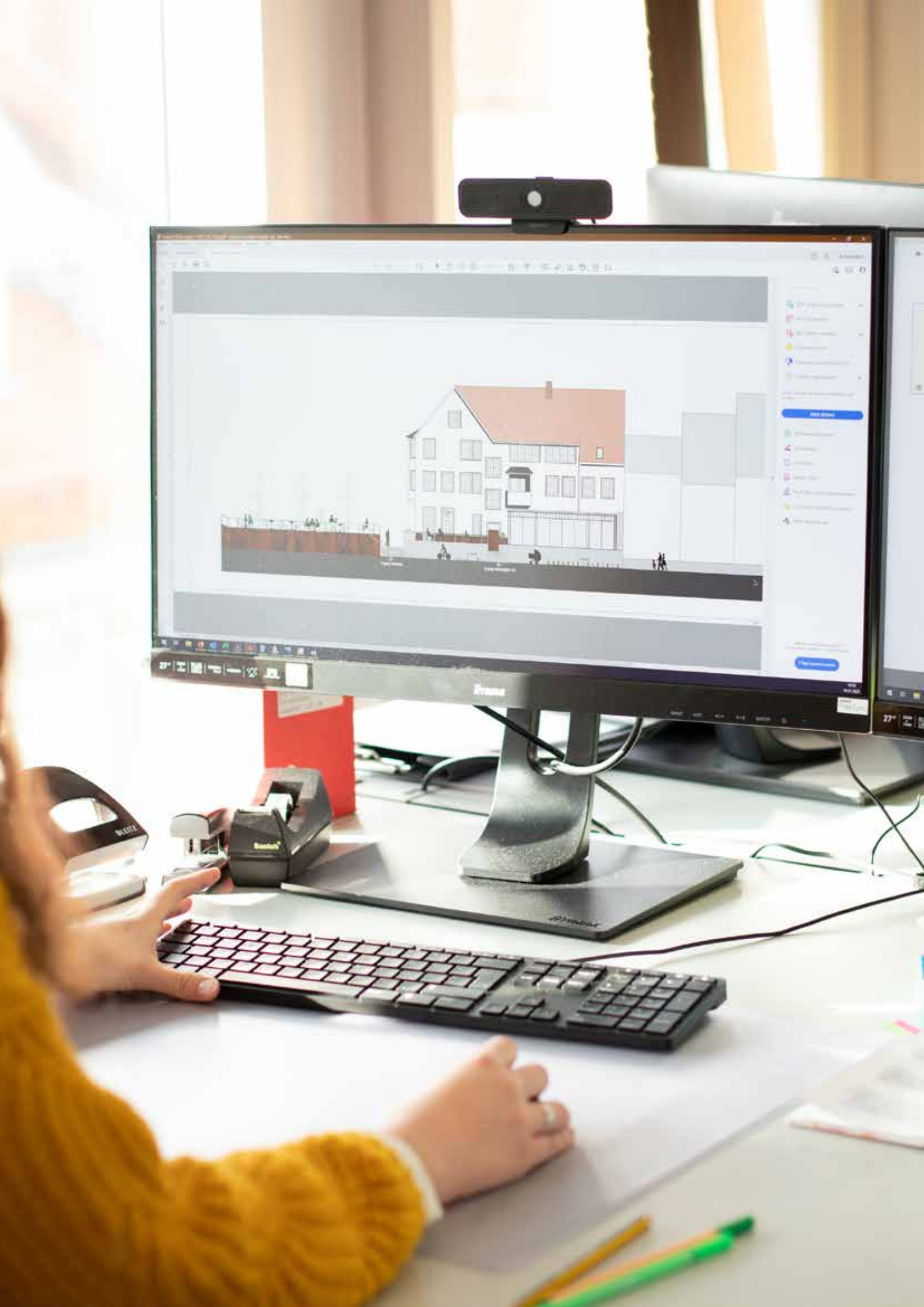
Text: Hannah Dilger



**Energieträger im Mietwohnungsbereich der Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
Stand Dezember 2022



**Energieeffizienzklassen im Mietwohnungsbereich der Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
Stand Dezember 2022



# PROJEKTENTWICKLUNG

Unser Spoiler für die Zukunft

---



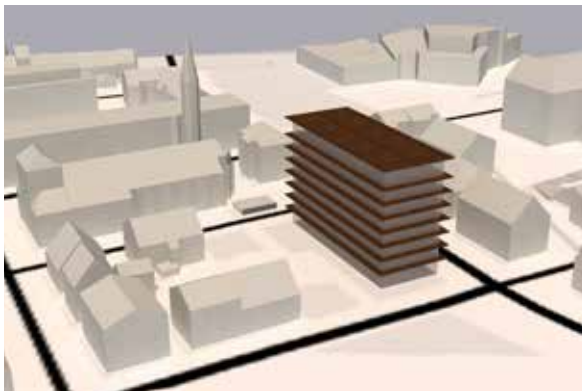
## SO GEHT 'S WEITER

### Altes Landratsamt

Die Tuttlinger Wohnbau ist im Sinne des Klinikums Landkreis Tuttlingen auf der Suche nach einem geeigneten Standort für ein neues Schwesternwohnheim. Circa einhundert Krankenschwestern sollen eine moderne, zentral gelegene Bleibe finden. Der bisherige Standort direkt am Klinikum ist in die Jahre gekommen und der Betreiber hält eine Sanierung für nicht möglich. Der Fortbestand eines attraktiven Klinikums ist stark abhängig vom Personal. Dieses soll entsprechend wertig untergebracht werden.

Der Landkreis Tuttlingen ist aus den bisherigen Räumlichkeiten in der Alleenstraße ausgezogen. Dieser Standort weist ein hohes Potenzial auf. Die Projektentwicklung wurde durch die Tuttlinger Wohnbau angestoßen. Die Verhandlungen zum Ankauf des Grundstücks sind hier wichtig. Auf der internationalen Immobilienmesse Expo Real wurde mit einer groben Machbarkeitsstudie und einem Städtebaumodell bereits auf das Vorhaben aufmerksam gemacht. Ebenfalls konnten erste vielsprechende Kontakte mit Architekten und Generalunternehmern geknüpft werden. Es bleibt hier abzuwarten, inwiefern die sehr anspruchsvolle Situation ein wirtschaftlich sinnvolles Angebot mit einer wertigen Architektur zulässt. Im Frühjahr 2023 sollen die Gespräche und Verhandlungen fortgesetzt werden.

Text: Michael Heim



### Marktgasse Möhringen

Im Herzen von Tuttlingens Ortsteil Möhringen befindet sich am Rand des Krähenbachs eine kleine Quartierslücke mit rund 3.400 Quadratmetern, die ein Zuhause für viele Familien ermöglichen könnte. Die Aufgabe unserer Studie ist, in Möhringen ein Zuhause zu bieten, ohne den Dorfcharakter zu verändern. Ein Weg am Bach entlang – also eine kleine Promenade – mit Sitzgelegenheit wird seitens der Stadt erwogen.

Geplant wurden vier Kettenhäuser mit je 130 Quadratmetern Wohnfläche, drei Reihenhäuser mit je 144 Quadratmetern Wohnfläche und ein Mehrfamilienhaus mit etwa 319 Quadratmetern Wohnfläche verteilt auf sechs Wohnungen. Jedem Einfamilienhaus und jeder Wohnung wird ein Stellplatz zugeordnet.

Prägend für das Neubauprojekt ist vor allem die effiziente Flächennutzung durch eine kompakte Bauweise. Jeweils eigene Grundstücksgrenzen tragen zur Wahrung der Privatheit der Bewohner bei. Die Bauweise und Gestaltung des Quartiers mit hohem Einsatz des Materials Holz und mit Unterstützung von Wärmepumpe- und Photovoltaik-Technik ermöglichen ein umweltschonendes Projekt.

Text: Mercedes Marken



### Ortsmitte Nendingen

Der erneut geänderte Wunsch der Stadt nach einem Stadthaus und mehreren Einfamilienhäusern in der Ortsmitte Nendingen hatten die vorangegangenen Planungen gestoppt. Für das neue Ortszentrum könnte ein Stadthaus entstehen, das im Erdgeschoss ein Café mit Außenbewirtung, ein kleines Büro sowie acht überdachte Stellplätze beherbergt. Im 1. bis 3. Obergeschoss wären elf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von circa 780 Quadratmetern geplant, die alle über einen überdachten Balkon zur Sonnenseite verfügen. Im Untergeschoss befinden sich Technik- und Kellerräume. Die gewünschten Einfamilienhäuser wurden als Kettenhäuser entwickelt, um möglichst vielen Familien ein möglichst bezahlbares Wohnhaus anbieten zu können. Jeder Wohneinheit wurde eine Garage und ein Stellplatz zugeordnet. Somit können neun baugleiche Haustypen möglichst in Holzbauweise mit knapp 140 Quadratmetern Wohnfläche auf drei Etagen und unterschiedlich großer Gartenfläche gebaut werden.

Eine wiederum gelungene Planung, in der viel Leidenschaft steckt, befindet sich in Wartestellung.

Text: Ingrid Loch







# VERTRIEB

Alles rund um Ihre Immobilie

---

## VERKAUF, VERMIETUNG UND MAKELN

Im Immobilienunternehmen Tuttlinger Wohnbau GmbH finden sich alle Angebote und Dienstleistungen die es in diesem Gewerbe gibt. So ist auch der Verkauf von Immobilien – überwiegend aus unserem Bauträgergeschäft – in unserem Unternehmen gesetzt. Im Jahr 2022 wurden einige wenige Einheiten aus unserem sogenannten „Streubesitz“ veräußert. Zumeist handelte es sich hier um Wohnungen aus früheren Bauträgergeschäften, die damals nicht verkauft wurden und bei der Wohnbau ins Anlagevermögen übergegangen waren.

Nachdem die beachtlichen Verkäufe in der Katharinenstraße 26 und 26/1 sowie in der Bodenseestraße 53 sehr flott vorstättengingen, war die Vorbereitung auf das Verkaufs- und Vermietungsgeschäft im mächtigen Projekt Drei-Kronen-Hof mit intensiven Arbeiten verbunden. Dort stehen 70 Wohnungen zum Verkauf. Die 3.000 Quadratmeter Gewerbeflächen können verkauft oder aber auch vermietet werden. Dies alles wird von der Vertriebsabteilung der Tuttlinger Wohnbau gesteuert.

Zu einem kompletten Immobilienportfolio gehört aber auch das Maklergeschäft. Das Makeln zählt zu den Selbstverständlichkeiten der Wohnbau. Es handelt sich aber nicht um ein Kerngeschäft. Deshalb haben wir die Präsentation dieses Geschäftsbetriebs nicht intensiviert. Jeder, der seine Immobilie veräußern oder eine solche erwerben möchte, ist aber in unserem Maklerbüro herzlich willkommen. Hier wird jeder Kunde in hoher fachlicher Kompetenz beraten und betreut.



Nachdem der langjährige und überaus erfolgreiche Vertriebskollege Joachim Rack seine Tätigkeit beendete und sich ins Privatleben zurückzog, übernahm Tony Rempel seine Aufgaben. Tony Rempel hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Tuttlinger Wohnbau absolviert und steht nun im Verkaufsgeschäft allen Interessenten kompetent zur Verfügung. Das Verkaufsgeschäft am Drei-Kronen-Hof wird für ihn sicher ein guter Prüfstein sein. Hier geht es um die Bewältigung einer Herkulesaufgabe.

Im Maklergeschäft konnte Tony Rempel bereits Etliche mit einem neuen Zuhause – entweder einer Eigentumswohnung oder auch einem Einfamilienhaus – versorgen.

Die gewerblichen Veräußerungen und Vermietungen sind in der Zuständigkeit der Prokuristin des Unternehmens, Rita Hilzinger. Die Vertriebsmitarbeiter werden im Bereich der Medienwelt und der Werbekonzeption von unserer Expertin in diesem Metier, Corinna Hoffmann, betreut.

Text: Horst Riess



[www.drei-kronen-hof.com](http://www.drei-kronen-hof.com)





# WIR FÜR TUTTLINGEN

und die Menschen in dieser Stadt

---

## HOCHKARÄTIGE GÄSTE

Rund um die zentrale Frage „Mehr Wohnungen, mehr Klimaschutz, weniger Zeit: Wie setzen wir die ambitionierten Ziele der Bundesregierung auf Landesebene und in den Kommunen um?“ tagten die Führungskräfte aus der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) am Mittwoch, den 4. Mai 2022 in Tuttlingen. Die Vereinigung zählt rund 60 Wohnungsunternehmen. Ziel der seit 1990 bestehenden Vereinigung ist es, ihre spezifischen Interessen auf Landesebene zu vertreten und zu bündeln.

Das Organisationsteam der Tuttlinger Wohnbau GmbH nahm die Aufgaben als Gastgeber ernst und punktete mit einem außergewöhnlichen Einfall. Zum ersten Mal überhaupt verlegte man die KoWo-Tagung kurzerhand in einen Saal eines Kinos, nämlich unserem Scala Kino. Der besondere Flair dieses Veranstaltungsraumes wird den Teilnehmern vermutlich noch lange in Erinnerung bleiben, ebenso das exzellente Catering des Scala-Teams.

Zum Tagungsbeginn begrüßten KoWo-Vorsitzender Peter Bresinski aus Heidelberg, Oberbürgermeister Michael Beck und Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess die Teilnehmer, Referenten und Gäste. Beck und Riess betonten, dass sie es als Ehre empfinden, wenn die Stadt Tuttlingen zu dieser hochkarätigen Tagung auserwählt wurde. Beck brachte seine Hoffnung zum Ausdruck, dass sich die Politik im Lande den Sorgen und Anliegen, die aus dieser geballten Kompetenz vorgetragen werden, mit dem notwendigen Ernst widme. Im Anschluss referierte Dr. Eckart Meyberg, Ministerialrat, Leiter des Referats Wohnraumförderung im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über die komplexen und schwer beeinflussbaren Rahmenbedingungen der Branche.

Es folgte Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg mit seinem Vortrag zu den facettenreichen Herausforderungen der Projektionsfläche Wohnen. Mit seinem Wissen und seinen Erfahrungen aus Befragungen und statistischen Auswertungen bereicherte Dr. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender empirica AG, die Teilnehmer und Teilnehmerinnen der Veranstaltung.

Zur abschließenden Podiumsdiskussion fanden sich neben den bereits genannten Experten ergänzend noch Ingo Hacker, Bürgermeister Neuhausen auf den Fildern und Dr. Volker Kienzlen, Geschäftsführer KEA Baden-Württemberg GmbH rund um die Moderatorin Dagmar Lange (Redakteurin der Immobilienzeitung) zusammen. In angeregten Gesprächen in diesem Panel wurden Lösungsansätze für kommende Herausforderungen gesucht.

Mit ihren Forderungen und Empfehlungen in kriegs- und krisengeschüttelten Zeiten werden die KoWo-Vertreter direkt auf die politisch Verantwortlichen im Land Baden-Württemberg einwirken.

Horst Riess konnte den Besuchern die Projektentwicklungen der Wohnbau und ihre 80-jährige Firmengeschichte vorstellen, was die Kollegen sichtlich beeindruckte und in einem Mittelzentrum wie Tuttlingen nicht unbedingt vermutet werde. Peter Bresinski bedankte sich anerkennend für die guten Einblicke, die man hier habe bekommen können.

Das Irish Pub Tuttlingen empfing die große Gruppe nach den Beratungen und servierte ein feines Tagungsmenü.

Text: Corinna Hoffmann







## INTERNATIONAL UNTERWEGS

Die EXPO REAL – eine internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen – jährte sich jetzt zum 25. Mal. Die Zukunftsszenarien der Branche standen in diesem Jahr im Fokus.

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist schon seit vielen Jahren als Ausstellerin auf der Messe vertreten. Neben der Vorstellung aktueller Projekte dient die Veranstaltung mit knapp 1.887 Ausstellern und 40.000 Besuchern vor allem zum Knüpfen neuer Kontakte und

der Pflege vorhandener Geschäftsbeziehungen. Die Wohnbau hat sich zwischenzeitlich ein ausgezeichnetes Netzwerk an Partnern, Dienstleistern und Investoren aufgebaut. Auch Oberbürgermeister Michael Beck ließ es sich nicht nehmen, seine Stadt Tuttlingen und die Wohnbau auf der EXPO REAL zu repräsentieren.

Text: Corinna Hoffmann



Zusammentreffen mit Günther Oettinger und seiner Frau Friederike



|  
**1.658**  
Wohnungen



|  
**1.212**  
Garagen und  
Tiefgaragenstellplätze

**25**  
Gewerbeeinheiten



**15**  
Außenstellplätze



## GELDER FÜR DEN GUTEN ZWECK

### Weihnachtsspende

Die schon traditionelle Weihnachtsspende nahm im Jahr 2022 eine kleine Delegation des Fördervereins und der Stiftung St. Franziskus freudig entgegen. Den Spendenscheck im Wert von 3.000 Euro überreichten Geschäftsführer Horst Riess und die Sponsoringbeauftragte der Tuttlinger Wohnbau, Michaela Möller, an Frau Anne Jäger und Herrn Dieter Müller (Vorsitzener des Fördervereins). An über 30 Standorten in Süddeutschland bietet die Stiftung St. Franziskus hilfs- und pflegebedürftigen Menschen neue Perspektiven für die Zukunft. Die Weihnachtsspende der Wohnbau wird insbesondere den Altenzentren Bürgerheim und St. Anna zugutekommen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der beiden Häuser wird von dem Spendengeld jeweils eine Veeh-Harfe angeschafft. Dieses besondere Zupfinstrument kann auch ohne jegliche Notenkenntnisse gespielt werden.



### Sport-Shirts für Kinder in Afrika

Eine ganz besondere Spende machte sich die Prokuristin der Tuttlinger Wohnbau, Rita Hilzinger, zur Herzensangelegenheit. Vor ihrer Urlaubsreise nach Kwa-Zulu-Natal in Südafrika rettete Sie von der Wohnbau ausgemusterte Run&Fun-Sportshirts vor dem hiesigen Kleidercontainer und verschenkte diese auf ihrer Reise. Die Freude der Kinder war groß. Ab sofort gibt es in St. Lucia nun das „Wöhrden-Team“.



### Honberg-Sommer

Das Sponsoring des jährlichen Festivals Honberg-Sommer bereitet allen Beteiligten eine besondere Freude und einen unvergesslichen Sponsorenabend. Im Jahr 2022 unterstützte die Tuttlinger Wohnbau den Abend mit dem irischen Sänger und Komponisten Chris de Burgh. Das Konzert hinterließ bleibende Eindrücke bei den Besuchern. Die Gäste der Wohnbau genossen im Anschluss das Catering des indischen Restaurants Pandori Palace.



Text: Corinna Hoffmann



### Weitere Spendenempfänger

Evang. Kirchengemeinde  
 Lebenshilfe  
 MGV Liederkranz Nendingen  
 Deswos  
 DLRG  
 Club of Rome  
 Verein der Freunde / Förderer IKG & OHG  
 DRK Tuttlingen  
 Karlschule  
 Kiga Kernstadt

### Weitere Sponsoringempfänger

Future Sport  
 Weltladen  
 Stieventle  
 TG Tuttlingen  
 Heimatforum  
 Tuttlinger Hallen  
 SC 04 Tuttlingen  
 ASV Nendingen  
 ASV Tuttlingen  
 FV Möhringen 1920 e. V.  
 OHG



# PRESSESPiegel GRÄNZBOTE UND SÜDFINDER

## Dicke Förderung für Straßenumbau am Drei-Kronen-Hof

Stadt erhält 3,2 Millionen Euro vom Land – Obere Hauptstraße soll verkehrsberuhigt werden

TUTTLINGEN (dh) - Mehr Flächen für Fußgänger und Außengastronomie – dafür bekommt die Stadt Tuttlingen eine satte Förderung vom Land. 3,2 Millionen Euro schießt das Verkehrsministerium für den Umbau der Straßen rund um den Drei-Kronen-Hof zu. Auf dem Areal baut die Wohnbau derzeit einen großen Wohn- und Geschäftshauskomplex. Für die Umgestaltung der Straßen drumherum hat die Stadt Tuttlingen acht Millionen Euro veranschlagt.

Was soll mit dem Geld genau passieren? Landtagsabgeordneter Guido Wolf (CDU) spricht in seiner Pressemitteilung von einer „Fortsetzung der Fußgängerzone“. Das trifft es allerdings nicht ganz, korrigiert Stadt-

sprecher Arno Specht, eine Fußgängerzone werde es nicht. „Es geht darum, den Übergang von der Innenstadt Richtung Drei-Kronen-Hof für Fußgänger attraktiver zu machen“, erklärt er. „momentan kommt man da nur sehr schwer rüber.“

Dabei geht es vor allem um die Obere Hauptstraße. Künftig soll es dort weniger Ampeln, breitere Gehwege, dazu Platz für Außengastronomie geben. Autos können weiter dort fahren, nur eben langsamer. Auch die Katharinenstraße und die Schützenstraße sowie die davon abgehenden Äste Kronen-, Zeughaus- und Stockacher Straße sollen umgestaltet werden. Hauptverkehrsroute soll die Katharinenstraße (bisher Einbahnstraße,

dann gegenläufig) werden, die Schützenstraße eher zurückgebaut werden.

Wie die Straße nach der Umgestaltung konkret aussehen wird, sei noch nicht klar, sagt Specht, eine Skizze gebe es, eine Ausführungsplanung aber noch nicht. Im Gemeinderat gab es viele Bedenken dazu, nur knapp bekam die vorläufige Planung eine Mehrheit. Die Arbeiten werden voraussichtlich 2023 beginnen.

Weitere 585 000 Euro aus dem gleichen Fördertopf namens Kommunalen Straßenbau bekommt die Stadt Tuttlingen für die Sanierung der Stockacher Straße, und zwar für den Abschnitt Talstraße bis Bergstraße.



Der Blick Richtung Innenstadt auf der Obere Hauptstraße könnte bald so aussehen: rechts der Neubau am Drei-Kronen-Hof, im Hintergrund die Musikschule. An den Straßenrändern soll Platz für Außengastronomie sein. FOTO: ILLUSTRATION STADT TUTTLINGEN

## Drei-Kronen-Hof droht Baustopp

Alles hängt von den Preisen der Handwerker ab – Entscheidung fällt in den kommenden Wochen

Von Ingeborg Wagner und Dieter Kleibauer

TUTTLINGEN - An der Großbaustelle Drei-Kronen-Hof der Wohnbau im Herzen Tuttlingens herrscht Hochbetrieb: Die Tiefbauer sind am Werk, für die vielen Lastwagen der Handwerksbetriebe sind Fahrstreifen rund um das Areal abgesperrt worden. Doch mit dem regen Treiben könnte auch wieder schnell Schluss sein: Tuttlingens Oberbürgermeister Michael Beck hat in öffentlicher Sitzung angesprochen, dass es sein könnte, „dass die Wohnbau größere Projekte unterbrechen oder einstellen muss“, Stichwort: explodierende Baupreise.

Laut Wohnbau-Chef Horst Riess wird sich in den kommenden Wochen entscheiden, wie es beim Drei-Kronen-Hof weitergeht. Annähernd 80 Prozent der noch anstehenden Arbeiten sind ausgeschrieben worden. Die Firmen prüfen nun die Leistungsverzeichnisse. Riess: „Erst dann, wenn mir die Preise vorliegen, kann ich sagen: Wir können bauen oder wir müssen die Baustelle stilllegen.“ Die Gefahr sei da, gibt er dem OB Recht: „Aber alles andere ist zur Zeit Kaffeesatzleserei.“

70 Wohneinheiten, rund 3000 Quadratmeter Gewerbefläche, 110 Tiefgaragenstellplätze: Das sind die Eckdaten des – bereits bei Baubeginn – auf mehr als 30 Millionen Euro kalkulierten Projekts, das von der Stockacher Straße einen neuen, attraktiven Eingang in die Tuttlinger Innenstadt bieten soll. Doch schon vor dem ersten Spatenstich im vergangenen Jahr stiegen die Preise auf dem Bau erneut an – siehe Lieferengpässe durch Corona (nach wie vor) und nun die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs. Riess: „Ich habe zwei Tage lang nichts anderes gemacht, als Stahlpreise verhandelt. Da wissen Sie, was es geschlagen hat.“ Die Tonne Stahl lag bei Baubeginn bei 800



Großbaustelle Drei-Kronen-Hof: Die ohnehin hohen Material- und Handwerker-Preise sind seit Baubeginn erneut gestiegen. FOTO: INGEBOURG WAGNER

Euro netto, jetzt seien es zwischen 1500 und 1600 Euro netto. „Wenn das bei allen Gewerken so wäre, dann bekommen Sie den Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr für 4000, sondern für 8000 Euro“, meint der Wohnbau-Chef. Und weiter: „Da haben Sie bislang ein Penthouse in Konstanz gekauft.“

Deshalb diskutieren die Planer auch über eine veränderte Bauausführung. Welche Materialien kann man gegebenenfalls durch günstigere ersetzen? 100 Tonnen Stahl weniger wären eine Einsparung von 150 000 Euro. Zu bedenken sei dabei, dass die Tragwerksplaner dreifache Erdsicherheits- und Rissevermeidung und Grundwasserschutz einkalkulieren müssen. „Diese Sicher-

heiten verlangen Stahl.“ So gebe es viele Themen am Bau, sagt Riess, und spricht Schallschutzzklassen an, die sich auf die Beschaffenheit der Fenster auswirken.

Auf dem Bau wird alles teurer – das bekommt auch die Stadt zu spüren. Etwas beim Großprojekt „Sanierung der Gymnasien“. Vor einigen Monaten hat der Gemeinderat eine Ausschreibung für Holzarbeiten an der Fassade des IKG-Flügels aufgehoben, weil das einzig eingegangene Angebot bei 1,4 Millionen Euro lag – rund 1,1 Millionen Euro (!) über der Kalkulation, die die Stadt vor Projektbeginn vor einigen Jahren aufgestellt hatte. Der Auftrag an die Stadtverwaltung nach der Aufhebung lautete angesichts des gewaltigen Preis-

sprungs: Nachverhandeln, ob's nicht billiger geht. Aktuell liegt das Angebot bei 1,2 Millionen Euro. Und diesmal hat der Gemeinderat die Arbeiten vergeben. Alle anderen potenziellen Bieter auf dem Markt haben kein Interesse gezeigt hatten. Eine ähnliche Preisentwicklung musste die Stadt bei „Tischlerarbeiten / Inventuren“ feststellen. Lag das kalkulierte Budget noch bei 99 000 Euro, so lautete das beste Angebot in der Ausschreibung nun bei 181 000 Euro – eine Kostenüberschreitung von etwa 83 Prozent.

Die bereits begonnenen Wohnprojekte der Wohnbau werden laut Riess fertiggestellt. Das Mehrfamilienhaus in der Katharinenstraße (28 Eigentumswohnungen plus Tiefgar-

rage) sei bereits so gut wie fertig, die beiden großen Häuser in der Bodenseestraße laufen auch. Dort gab es Probleme, an Parkettböden herzukommen – Eichenparkettböden werden zum größten Teil in der Ukraine gefertigt. Bei einem anderen Projekt in der Honbergstraße – die Wohnbau baut dort ihr „Wohnbauforum“ – wurde wochenlang auf die Fenster gewartet, weil es keine Rahmen gibt, da Aluminium knapp ist. Und als ob es auf dem Bau derzeit nicht genug haken würde, machen auch Diebe Probleme. „Geklaut wurde auf Baustellen schon immer“, sagt Horst Riess. „Wenn du nicht aufpasst, hast du gleich ein paar Paletten Ziegel weniger.“ Doch auch für ihn war neu, dass bereits eingebaute Stocklöcher aus den Wänden geklaut wurden, wie in der Katharinenstraße. „Das sind schon grausame Zeiten“, meint der Wohnbau-Geschäftsführer dazu. Und er fragt: „Muss ich jetzt auch noch Security auf die Baustellen schicken?“ Mit Sicherheit keinen Spatenstich in diesem Jahr wird es für die 25 Einfamilienhäuser in Unter Jenzang der Wohnbau geben. Allenfalls den Beginn der Erdarbeiten kann sich Riess vorstellen. Wie sieht die weitere Planung aus? Dazu sagt er: „Ich will die Häuser, das ist ein super Konzept. Aber es muss ja bezahlt werden können.“ Momentan sehe es zumindest so aus, als würden sich die Holzpreise wieder in die „richtige Richtung“ begeben.

Er geht davon aus, dass die Angebote für die Gewerke im Drei-Kronen-Hof von den Handwerkern nur mit einer Preisleitklausel abgegeben werden. Damit behalten sich die Anbieter das Recht vor, bei Erhöhung ihrer Kosten, wie Material, den Preis anzupassen. Sollten die Preise „wider Erwarten normal ausfallen, dann ist es nicht die Absicht, auf schlechtere Zeiten zu warten“. In den kommenden Wochen entscheidet sich, ob und wie es weiter geht.



## Wohnraum könnte auf Dächern entstehen

Wohnbau-Chef Horst Riess macht Vorschlag zur Behebung der Wohnungsnot in Tuttlingen

Von Dieter Klefauer

**TUTTlingen** - Mit einem ungewöhnlichen Vorschlag greift Wohnbau-Chef Horst Riess in die Debatte um die Wohnungsnot in der Stadt ein. Riess sieht Reserven, die bislang kaum genutzt worden sind: die Dächer bestehender Gebäude, die erhöht werden könnten, sowie Freiflächen, die man in Ständerbauweise überdeckeln könnte.

Wohnraumbau verbrauchte Fläche – ein altes Problem. Viele Gemeinden stoßen da mittlerweile an Grenzen, nicht selten vor der Landschaft und Topografie vorgegeben. Täglich werden in Deutschland 54 Hektar an Siedlungs- und Verkehrsflächen überbaut. Gleichzeitig besteht ein großer Bedarf an weiteren Häusern



Anderswo ist Wohnraum auf Dächern bereits entstanden: Auf dem Dach der L&L-Filiale an der Bornhäuser Straße in Berlin im Bezirk Prenzlauer Berg sind Wohnungen gebaut worden.

und Wohnungen, nicht zuletzt im ländlichen Bereich, wo es nach wie vor den Dazug zum Eigenheim gibt.

In dieser Situation sieht der Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau einen ungenutzten Schatz, der

die Schaffung weiteren Wohnbaus ermöglicht und gleichzeitig keine weiteren Flächen, zumal im Außenbereich, nutzt. Er empfiehlt der Stadt, Flachdächer, Parkhäuser, Parkplätze einer besonderen Untersu-

chung zu unterziehen. „Vielleicht böte sich sogar im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans 2025 eine darauf abzielende Analyse an“, erklärt Riess jetzt bei der Vorstellung der Bilanz 2023 seines Unternehmens.

Riess sieht hier große Potenziale, nachdem die Tuttlinger Wohnbau solche Dachgeschossbauten in den vergangenen Jahren bereits hier und da angepackt hat. Das sollte die Stadt aufgreifen. „Der Himmel über Tuttlingen lässt aber mehr zu.“ Riess weist, Schornsteinfeger oder Hausmeister, die auf den Dächern für die dort befindlichen Technikräume oder Kamine zuständig sind, haben selten anregende Gespräche. Aufzugstechnik, Wartungsdienste, Klimatechnik, Satellitenempfang, Solar-

anlagen, Antennen, jede Menge Staub und natürlich Taubensch...“ In diesem Zusammenhang sprach sich Riess für eine radikale Reduzierung der Taubenzahlen in der Stadt aus, allein aus Gründen der von den Tieren verursachten Schäden und Verunsicherungen.

Vor allem flache Dächer seien oft ungenutzt, gehören aber möglicherweise zu den wertvollsten Raumresourcen. „Bereitheit ist ein Kennzeichen der Verdichtung.“ Das sei ein weltweites Phänomen, auch in Deutschland. Für das ehrgeizige Projekt der Anpeil-Regierung, 400.000 weitere Wohnungen zu schaffen, solle es aber zumindest in den Städten an Baugrundtücken.

Riess zitiert eine Studie der TU Darmstadt, dass bundesweit ein-

halb Millionen Wohnungen auf Dächern realisiert werden könnten – und geeignete Immobilien oder versteigerte Flächen sieht er auch in Tuttlingen: Wohngebäude, Büro- und Geschäftshäuser, eingeschossige Diskonter und Parkhäuser. Abstrafes Beispiel: Die Überbauung des neuen Rewe-ALB-Komplexes am Aesulap-Kreisel.

Durchaus erwünschter Nebeneffekt des „Bausens im Himmel“: Die Nutzung brachliegender Dachräume sei auch ein Beitrag zum Klimaschutz, weil kein weiterer Boden versiegelt werden müsse. Riess' Unternehmen appelliert an die Stadt, eine entsprechende Untersuchung in Auftrag zu geben – die Wohnbau stehe gerne als Sponsor bereit. Und bei der Umsetzung soziales.

## Mieter beziehen künftig günstigen Strom

SWT und Wohnbau starten in Bodenseestraße Pilotprojekt – Bewohner müssen flexibel sein

Von Matthias Jansen

**TUTTlingen** - Es ist ein Pilotprojekt, was bald schon häufiger umgesetzt werden soll. Zusammen mit der Tuttlinger Wohnbau haben die Stadtwerke (SWT) auf einem Hausdach an der Bodenseestraße eine Photovoltaikanlage installiert, die den Mietern günstigen Strom liefern soll. Die Herausforderung beim „Mieterstrom“ ist, dass die Energie sofort genutzt werden muss, wenn sie produziert wird.

Fast 44 Kilowatt Leistung erreicht die Anlage, die auf dem Dach des Hauses an der Bodenseestraße 51 installiert worden ist. Damit lassen sich rund 40 Prozent des Strombedarfs im Gebäude durch den Ökostrom decken. Innerhalb von nicht einmal zwölf Monaten wurde die Planung und Aufstellung in die Tat umgesetzt. Kostenpunkt: rund 109.000 Euro. Sobald die Bewohner in das neue Haus eingezogen sind, soll sich die Investition auszahlen. Und zwar für die Mieter. Der auf dem Dach produzierte Strom wäre um rund 50 Prozent günstiger im Vergleich zu der Elektrizität aus dem Netz. „Der Strom geht direkt vom Dach ins Haus“, sagt Branka Rogulic, Geschäftsführerin der SWT. Dadurch spare sich der Nutzer die Kosten für Netzentgelte oder andere Umlagen.

Um weniger für Strom zu bezahlen, muss der Verbraucher flexibel sein. Er muss den Strom verbrauchen, wenn er auf dem Dach produziert wird. Einen Stromspeicher gibt es in dem Gebäude nicht. Aus Kostengründen. Weil der Stromverbrauch morgens und abends in der Regel höher ist, zu den Tageszeiten aber kaum Strom durch die Photovoltaikanlage produziert wird, bräuchte es schon einen „sehr gro-

ßen Speicher“, meint Kevin Haus von den Stadtwerken. Ein passender Speicher von 50 kw würde aber allein schon rund 50.000 Euro kosten. „Und es braucht Platz, Raum, der im Gebäude dann woanders fehlt“, betont Michael Heim, Leitender Architekt der Wohnbau.

Eine App soll die Mieter erinnern, dass nun günstiger Strom produziert wird, den sie nutzen sollten. „Dann gibt es eine Triggermeldung mit der Aufforderung, beispielsweise die Waschmaschine einzuschalten“, sagt Haus. Über die App könnten die Mieter auch nachvollziehen, ob sie Strom aus der PV-Anlage oder aus dem Netz entnehmen. Dies, so hoffen die Projektbeteiligten, soll die Mieter auch

für einen verantwortungsbewussten Umgang mit der Energie sensibilisieren. Schließlich sei der günstige Mieterstrom, der nach jetzigem Stand bei rund 20 Cent pro Kilowattstunde liegen könnte, nicht immer verfügbar. Die Energie der PV-Anlage, die nicht genutzt wird, wird ins Netz eingespeist. Die Förderung erhalten die Stadtwerke, obwohl sie zugleich Mieterstrom- und Netzbetreiber sind. „Da wird nicht in den Rollen unterschieden“, erklärt Haus. Sobald man Strom über eine Solaranlage erzeuge, werde man bei der Einspeisung bezahlt. Erst bei größeren Konzernen müsse man die jeweiligen Rollen beispielsweise als Erzeuger und Betreiber durch unterschiedli-

che Namen kenntlich machen.

Mitmachen kann bei dem Modell jeder Mieter an der Bodenseestraße 51. Dafür wird ein Vertrag mit den Stadtwerken geschlossen. Ein Muss ist es nicht. Weil der Schaltschrank im Keller pro Wohnung zwei Plätze für Zähler hat, kann sich der Bewohner zwischen Mieterstrom und Versorgung durch einen anderen Stromlieferanten entscheiden. Auch eine spätere Teilnahme am Mieterstrommodell ist möglich.

Für die Wohnbau ist das Pilotprojekt schon jetzt so vielversprechend, dass das Unternehmen überprüft, ob eine PV-Anlage auch auf anderen Miethäusern installiert und für günstigen Mieterstrom sorgen kann.



Strom an: Symbolisch dreht Tuttlingens Baudezernent Florian Steinbrenner (knieend) den Schalter für die PV-Anlage um. Michael Heim von der Wohnbau (links) und Kevin Haus von den Stadtwerken freuen sich, dass die Mieter bald mit günstiger Solarenergie versorgt werden können.

FOTO: MATTHIAS JANSEN





### Die Wohnbau als Gastgeberin der KoWo-Tagung

TUTTLINGEN (pm) - Rund um die zentrale Frage „Mehr Wohnungen, mehr Klimaschutz, weniger Zeit: Wie setzen wir die ambitionierten Ziele der Bundesregierung auf Landesebene und in den Kommunen um?“ tagten die Führungskräfte aus der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) in Tuttlingen. Die Vereinigung zählt rund 60 Wohnungsunternehmen. Ziel der seit 1990 bestehenden Vereinigung ist es, ihre spezifischen Interessen auf Landesebene zu vertreten und zu bündeln.

Das Organisationsteam der Tuttlinger Wohnbau GmbH nahm die Aufgaben als Gastgeber ernst und punktete mit einem außergewöhnlichen Einfall. Zum ersten Mal überhaupt verlegte man die KoWo-Tagung kurzerhand in einen Saal des Scala Kinos. Das besondere Flair dieses Veranstaltungsraumes wird den Teilnehmern vermutlich noch lange in Erinnerung bleiben, ebenso das exzellente Catering des Scala-Teams.

Zum Tagungsbeginn begrüßten KoWo-Vorsitzender Peter Bresinski aus Heidelberg, Oberbürgermeister Michael Beck und Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess die Teilnehmer, Referenten und Gäste. Beck und Riess betonten, dass sie es als Ehre empfinden, wenn die Stadt Tuttlingen zu dieser hochkarätigen Tagung ausgewählt wurde.

Das Irish Pub Tuttlingen empfing die große Gruppe nach den Beratungen und servierte ein feines Tagungsmenü.

FOTO: CORINNA HOFFMANN, TUTTLINGER WOHNBAU



Stopp 28: das Torhaus Thiergarten. Fotos: Anita Ehler

## „Auf den Spuren der Wohnbau“

### Busrundfahrt durch Tuttlingen

Nach dem Stadtrundgang kam nun die Stadtrundfahrt der Tuttlinger Wohnbau. 35 Orte gab es zu sehen. Von Gebäuden und Baustellen über Straßen bis hin zu ganzen Stadtquartieren.

VON ANITA EHLERT

TUTTLINGEN - Samstagvormittag - Abfahrt. An Bord: Horst Riess, Geschäftsführer der Wohnbau Tuttlingen, Rita Hiltzinger, Prokuristin und Leiterin der kaufmännischen Abteilung sowie Corinna Hoffmann, Sekretärin des Geschäftsführers und einige interessierte Tuttlinger.

Erster Stopp: Der Drei-Kronen-Hof. „Ich gehe davon aus, dass wir das schaffen werden“,

sagt Riess zuversichtlich. Sein wichtigstes Projekt in den letzten 30 Jahren: das Scala Kino. Es hat gezeigt „was man aus dem grauen Tuttlingen so alles machen kann“, sagt er. Nach vielen weiteren Stopps, geschmückt mit Erzählungen und Anekdoten von Geschäftsführer Riess, und einem gemeinsam Veschnern kommt der Bus am ZOB wieder zum Stehen.



Geschäftsführer Riess erzählt Anekdoten.

# Berufe in der Immobilienbranche

Die Tuttlinger Wohnbau überzeugt seit 80 Jahren mit Qualität, Vielfalt und Wachstum. Von A wie Architektur bis Z wie Zuhause. Wir sind stolz darauf, tausenden Menschen ein Daheim, ein Kino, Hotels, Restaurants und vieles mehr bieten zu können.

TUTTLINGEN – Doch wir stellen nicht nur Wohnraum zur Verfügung – wir schaffen auch Arbeitsplätze. Die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist ein geübter Ausbildungsbetrieb und zuverlässiger Partner für duale Studienabschlüsse. Eigenes Fachpersonal heranzuziehen heißt, die Zukunft des Unternehmens zu sichern. Denn nur mit kompetenten Mitarbeitern kann Unternehmenserfolg gelingen.

Ob technisch-architektonisch interessiert oder eher publikumsliebend und kaufmännisch-betriebswirtschaftlich orientiert, ein passendes Berufsbild kann die Wohnbau in jedem Fall bieten. Die Immobilienkauffleute vermieten, verwalten, verkaufen, vermitteln und finanzieren Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zudem werden sie während der Ausbildung vorbereitet auf alle klas-

sischen kaufmännischen Tätigkeiten wie Büroorganisation, Buchhaltung, Personalwirtschaft, Recht und Steuern. Die schulische Ausbildung findet im Blockunterricht in Pforzheim statt.

Als Dualer Partner steht die Tuttlinger Wohnbau zudem beim Studiengang Bachelor of Arts (BA.) BWL-Immobilienwirtschaft zur Verfügung. Dabei werden die Studierenden interdisziplinär auf ihre zukünftigen Tätigkeiten vorbereitet. Betriebswirtschaftliche Herausforderungen eines Unternehmens werden mit fachlichen Schwerpunkten wie Immobilieninvest, Immobilienbewertung und Immobilienmanagement sowie Projektentwicklung und Projektsteuerung kombiniert.

Außerdem bietet die Tuttlinger Wohnbau den dualen Studiengang Bachelor of Engineering (B.Eng.) Wirtschaftsingenieurwesen Facility Management an. Das interdisziplinäre Wirtschaftsingenieurstudium kombiniert technische und betriebswirtschaftliche Inhalte. Facility Manager und Managerinnen organisieren die Bereitstellung, Bewirtschaftung und



Vielfältige Möglichkeiten finden Auszubildende bei der Wohnbau Tuttlingen.

Foto: CORINNA HOFFMANN

Optimierung von Gebäuden, Flächen und Arbeitsplätzen unter funktionalen und monetären Gesichtspunkten.

Vom ersten Bleistiftstrich an sind Bauzeichner/innen Architektur an der Entstehung einer Immobilie beteiligt. Sie erstellen Plan- und Ausführungsunterlagen nach den Entwurfsskizzen der Architekten. Während der Ausbildung erlernen sie die Techniken des Zeichnens, die Auswahl und die Verwendung

von Baustoffen und Bauelementen, das Konstruieren von Bauteilen sowie das Erstellen von Plänen und Zeichnungen und fachspezifische Berechnungen kennen.

Ganz egal in welche Richtung es geht, Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gibt es in jedem Fall. Ob Immobilienassistent oder Immobilienfachwirt, Masterstudiengang, Techniker oder vieles andere mehr – dem nächsten Karrieresprung steht nichts im Wege. PM



## 18. August: Bodenseestraße

An der Tuttlinger Bodenseestraße baut die Wohnbau zwei Mehrfamilienhäuser. Zahlreiche geförderte Wohnungen entstehen dort, also für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Wie wird dort gebaut, wie sehen die Wohnungen aus, für wen sind sie gedacht? Darüber spricht Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess bei einer Führung am Donnerstag, 18. August, 17 Uhr. Treffpunkt ist auf dem Gehweg vor den Neubauten. Maximale Teilnehmerzahl: 20. FOTO: SZ

## Grund zu feiern für das baers-place Tuttlingen

„Sinnbild moderner Wirtshauskultur“

Das baers-place wurde zu einem der schönsten Restaurants und Bars 2022 im Raum Deutschland, Österreich, Schweiz, Luxemburg und Südtirol gekürt. Mit dieser Auszeichnung landet die Tuttlinger Gastronomie im gleichnamigen Buch, das jüngst im Callwey Verlag erschien.

PM

TUTTILINGEN - Das Tuttlinger baers-place wurde im Pandemiejahr 2020 von der Betreiberfamilie Bär neu eröffnet. Überzeugt von der Schönheit und der Gemütlichkeit des Restaurants nahm die Tuttlinger Wohnbau als Eigentümerin und Projektentwicklerin zusammen mit der Innenarchitektin Margrit Marquardt am Wettbewerb teil.

Die Jury bestehend aus Fachleuten des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands DEHOGA und der Allgemeinen Hotel- und Gastronomie-Zeitung AGHZ sowie Architekten,

Innenarchitekten, Gastronomen und Köchen teilte die Auffassung.

Mit den „von Innenarchitektin Marquardt geschickt verknüpften traditionellen und zeitgenössischen Elementen“ wurde „ein Sinnbild moderner Wirtshauskultur geschaffen“, resümieren die Fachleute. Gelobt wurde das „Indoor-Grillerlebnis“ gepaart mit dem Angebot „regionaler Spezialitäten“. Ein besonderes „Wohnzimmer-Gefühl“ vermittelte die „umfangreiche Bildergalerie mit über 100 Schwarz-Weiß-Fotografien, die heimische Geschichten über bedeutende Gäste und Tuttlinger Originale erzählen.“ „Beeindruckt vom Einfallsreichtum der Gestalter und Betreiber, wie sie die Anliegen unserer Gesellschaft in erlebbare Räume umsetzen, würdigen wir mit dem Award und der Publikation „Die schönsten Restaurants & Bars 2022“ die gesamte Branche gerade im vergangenen Pandemiejahr“, so die Auslober.



v.l.n.r.: Robin Bär, Freie Innenarchitektin Margrit Marquardt, Prokuristin Rita Hilzinger und Geschäftsführer Horst Riess (Wohnbau)

Foto: Corinna Hoffmann/Tuttlinger Wohnbau

## Drei-Kronen-Hof: Verkauf könnte Ende 2022 starten

TUTTILINGEN (dh) - Noch immer steht hinter dem Drei-Kronen-Hof ein Fragezeichen.

Das Prestigeprojekt der Tuttlinger Wohnbau im Union-Areal soll nur dann weitergebaut werden, wenn es finanziell auch darstellbar ist, betonte Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess noch einmal in der Sitzung des Gemeinderats. Momentan liefen Verhandlungen mit den Anbietern, so Riess.

„Die Gerüstkosten sind leicht unter der Schätzung, Fenster gibt's dafür gar keine“, gab er einen Einblick. Er rechnet mit mindestens 15 Prozent Preissteigerung, und das würde noch bedeuten, „mit einem blauen Auge davongekommen zu sein“.

Sollten alle Gewerke zu einem akzeptablen Preis vergeben werden können, will die Wohnbau Ende des Jahres anfangen, die 71 Wohnungen zu verkaufen. Wie teuer die dann werden?

Riess wollte sich auf keine Zahl festlegen. Vor einem Jahr hätte er 4000 bis 4300 Euro pro Quadratmeter angesetzt. Er sei froh, die Wohnungen noch nicht verkauft zu haben, der Preis würde jetzt ein Minusgeschäft bedeuten.

„Bei in der Innenstadt bedeutsamen Projekten müssen wir in die Vorleistung gehen, um überhaupt voranzukommen“, so der Wohnbau-Geschäftsführer.

## Aufsichtsrat verabschiedet Mitglieder

TUTTILINGEN (sz) - Im Rahmen der Gesellschafterversammlung verabschiedete Oberbürgermeister Michael Beck als Aufsichtsratsvorsitzender und Vertreter des Hauptgesellschafters Stadt Hellmut Dinkelaker und Joachim Schulz aus dem Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau.

Hellmut Dinkelaker war im Wohnbau-Gremium ab Juli 2019 für die SPD-Fraktion des Gemeinderats tätig. Beck würdigte die kommunalpolitisch geprägte Arbeit von Hellmut Dinkelaker. Sein Blick war stets ausgerichtet auf die Wohnraumversorgung der Menschen in Tuttlingen. Nicht nur in diesem Thema habe er das Wohnungsunternehmen während seiner Zeit im Aufsichtsrat begleitet. Beck bedankte sich bei Dinkelaker für sein Engagement im Gremium. Nach dem Ausscheiden aus dem Gemeinderat habe Dinkelaker nun auch den Platz im Aufsichtsrat der Wohnbau freigemacht. Als sein Nachfolger wählte die Gesellschafterversammlung Henner Lamm, ebenfalls von der SPD-Fraktion des Gemeinderats.

Als Firmenchef der freien Wirtschaft habe Joachim Schulz sein Aufsichtsratsmandat aus einem anderen Blickwinkel wahrgenommen, kommentierte der Aufsichtsratsvorsitzende Beck dessen Abschied aus dem Aufsichtsrat. Mit einem tiefen Blick für Zahlen, Cash Flow und Liquidität war seine Arbeit geprägt von der betriebswirtschaftlichen Sichtweise. Der Aesculap-Chef war seit Februar 2020 im Aufsichtsratsgremium. Dabei hatte er auch das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden inne. Zudem gehörte er dem Personalausschuss an. Beck bedankte sich bei Schulz für seine leidenschaftliche Mitarbeit im Gremium. Als Nachfolger und Vertreter des zweitgrößten Gesellschafters wurde Jens von Lackum gewählt.

Durch eine veränderte Sitzverteilung beim Hauptgesellschafters Stadt im Gemeinderat wurde von der Gesellschafterversammlung der Wohnbau als zusätzliches Mitglied des Aufsichtsrats Jürgen Hau von der LBU-Fraktion gewählt.



OB Michael Beck (Mitte) verabschiedete Hellmut Dinkelaker (links) und Joachim Schulz. FOTO: WOHNBAU



## Café Herzlich eröffnet in der Stadtkirchstraße

TUTTLINGEN (yre) - Das Café Herzlich in der Stadtkirchstraße hat am Dienstag eröffnet. An gleicher Stelle, an dem das traditionsreiche Café Ribler 2016 nach 60 Jahren zugemacht hat. Die neuen Pächter des Cafés sind Gerlinde und Stefanie Gross. Mutter und Tochter wollen gemeinsam den aktuellen wirtschaftlichen Widrigkeiten trotzen. Unterstützung bekommen sie dabei auch von Stefanie Gross' Schwester und ihrem Verlobten – ein echter Familienbetrieb. Ein Café geführt haben die beiden bislang noch nicht, Stefanie Gross hat al-

lerdings Erfahrungen in der Gastronomie. Gerlinde Gross stammt aus dem rumänischen Siebenbürgen und arbeitete elf Jahre lang in der Gebäudereinigungsbranche. Das Café ist ihr großer Traum. Nicht nur Kaffee und Kuchen soll es dort geben, sondern auch einen wöchentlich wechselnden Mittagstisch. Neben deutschen Gerichten sollen auch einige deftige Spezialitäten der rumänischen Küche, wie Gulasch oder gefüllte Paprika, auf der Speisekarte stehen. Festlegen will sich Gerlinde Gross aber nicht: „Wir sind sehr offen.“



Horst Riess, Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau, die neuen Betreiberinnen Stefanie und Gerlinde Gross, Rita Hilzinger, Prokuristin der Tuttlinger Wohnbau und Emil Buschle, der scheidende Erste Bürgermeister Tuttlingens. FOTO: YANNICK REHFUSS



## Tuttlinger Wohnbau spendet 3000 Euro an Stiftung St. Franziskus

TUTTLINGEN (sz) - Schon seit vielen Jahren ist es bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH Tradition, in der Weihnachtszeit auf Kundengeschenke zu verzichten und stattdessen eine Spende an gemeinnützige Organisationen zu tätigen. In diesem Jahr nahm eine kleine Delegation des Fördervereins und der Stiftung St. Franziskus den Spendenscheck im Wert von 3000 Euro entgegen (Foto: Hoffmann/Tuttlinger Wohnbau). An über 30 Standorten in Süddeutschland bietet die Stiftung St. Franziskus hilfs- und pflegebedürftigen Menschen neue Perspektiven für die Zukunft. Die Weihnachtsspende der Wohnbau wird insbesondere den Altenzentren Bürgerheim und St. Anna zugutekommen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der beiden Häuser wird von dem Spendengeld jeweils eine Vech-Harfe angeschafft. Dieses besondere Zupfinstrument kann auch ohne jegliche Notenkenntnisse gespielt werden. Foto: Corinna Hoffmann/Tuttlinger Wohnbau



Wohnbau: Egal ob Studium oder Ausbildung. FOTO: WOHNBAU

## Von Architektur bis zum Zuhause

Die Tuttlinger Wohnbau überzeugt seit 80 Jahren. Von A wie Architektur bis Z wie Zuhause! Wir sind stolz darauf, Menschen ein Daheim, ein Kino, Hotels, Restaurants und vieles mehr bieten zu können.

TUTTLINGEN - Doch wir schaffen auch Arbeitsplätze. Die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist ein geübter Ausbildungsbetrieb und Partner für duale Studienabschlüsse. Zwei Ausbildungsberufe bietet die Tuttlinger Wohnbau an. Zum einen Immobilienkaufleute: Sie werden auf alle klassischen kaufmännischen Tätigkeiten vorbereitet. Die schulische Ausbildung findet in Pforzheim statt. Zum anderen wird der Ausbildungsberuf Bauzeichner/in mit Fachrichtung Architektur angeboten. Sie erstellen Plan- und Ausführ-

ungsunterlagen nach den Entwurfsskizzen der Architekten. Als dualer Studiengang wird Bachelor of Arts BWL-Immobilienwirtschaft an der Dualen Hochschule in Stuttgart angeboten. Betriebswirtschaftliche Herausforderungen werden mit fachlichen Schwerpunkten kombiniert. Außerdem wird der Studiengang Bachelor of Arts Architektur an der Internationalen Hochschule in Stuttgart angeboten. Allgemeine Grundlagen erlernt man in dem siebensemestrigen Architekturstudium. Egal in welche Richtung es geht, Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gibt es in jedem Fall. Ob Immobilienassistent oder Immobilienfachwirt, Masterstudiengang, Techniker oder vieles andere mehr – dem nächsten Karriereprung steht nichts im Wege. PM



Sonderveröffentlichung



# 80 JAHRE WOHNBAU

**schwarz**  
Georg Schwarz GmbH  
Hoch- und Tiefbau  
Tuttinger Handlungen

*Wir gratulieren und wünschen  
der Tuttinger Wohnbau alles Gute  
und viel Erfolg!*

www.georgschwarz-gmbh.de

**ELEKTROENSLIN**

WIR GRATULIEREN  
ZUM JUBILÄUM

ELEKTROENSLIN GmbH  
www.enlin.de

Bismarckstraße 16  
93040 Tuttingen  
T. 07444 21 21 44

HEIZUNG • KLIMA • SOLAR • SANITÄR

*Wir gratulieren zum  
gelingenen Umbau*

**MATTES** auf (Kfz) **BAUTUTWAS**

HAUSTECHNIK MATTES KG

78532 Tuttingen  
Juliusstr. 11  
Tel. 07444 139 70

78577 Isenhardt  
Schwenninger Weg 11  
Tel. 07444 349

**DAS ALTER  
SIEHT MAN  
IHR GAR  
NICHT AN...**

Die Stadt Tuttingen  
gratuliert der  
Tuttinger Wohnbau  
zum 80. Geburtstag.

STADT  
TUTTINGEN

**BREINLINGER INGENIEURE**

80 Jahre Wohnbau Tuttingen –  
wir gratulieren!

breinlinger.de

**Tuttingen trägt die Handschrift der Wohnbau. Das Unternehmen erstellt Bedarfsanalysen und orientiert sich an den Anliegen der Menschen sowie an denen der Stadt.**

TUTTINGEN - Die Kernkompetenz der Tuttinger Wohnbau ist und bleibt der Wohnungsbau. Es werden aktuelle Trends analysiert, Bedarfe ermittelt, um die Nachfrage zu befriedigen. Besonders hoch im Kurs sind schon eine ganze Weile und auch derzeit innenstadtnahe Wohnungen. Be-

ispielsweise mit den Projekten Tuttinger Höfe oder Katharinenstraße 26 + 26/1 wertete die Wohnbau vorher heruntergekommene Quartiere in der Innenstadt auf. Die passende Studentenwohnheim- und Wohnraum für Senioren oder Menschen mit Handicap, Notunterkünfte und Folgeeinrichtungen für Flüchtlinge - die Wohnbau übernimmt wichtige kommunale Arbeitsfelder und gibt deren Rahmen und die Leitlinien vor. Sie kann in Notituationen aushelfen und fungiert durch ihre starke Stellung in

## Wohnen

positivem Sinne marktgulierend. Die Wohnbau ist erste Anlaufstelle für viele Menschen auf der Suche nach einem neuen Zuhause und sie ist damit ein essenziell wichtiger Ansprechpartner. Für das Unternehmen bedeutet das, dass es sensibel mit dem Vertrauen, dem Wünschen und Ängsten der Menschen umgehen muss. Alle Mitarbeiter benötigen eine hohe soziale Kompetenz und oftmals Fingerplatzengeduld, um den Menschen in ihrer Unterschiedlichkeit gerecht zu werden und um an-

gemessen reagieren zu können, weil sie nicht selten auf Kunden treffen, die oft aus nachvollziehbaren Gründen aufgebracht, verzweifelt oder wütend sind. In ihrer 80-jährigen Geschichte hatte die Wohnbau viele Höhen zu überwinden und Herausforderungen zu meistern. Seien es die unvorstellbare Wohnungsmot nach dem Zweiten Weltkrieg, der ungeahnte Bauboom im Deutschland sich erholte und das Wirtschaftswunder erlebte oder die Auflösung der Gemeindegliederung in den 1990er

Jahren. Um den wesentlichen Anforderungen gerecht werden zu können, muss sich das Unternehmen laufend wandeln. Nicht immer bedeutet dies Wachstum, aber stets ist Flexibilität und Anpassungsfähigkeit auch der Mitarbeiter und der Unternehmensleistung verlangt. Die Tuttinger Wohnbau wird sich auch in Zukunft weiter wandeln, verändern und entwickeln, wald aber mit einer Ausnahme: Die soziale Verantwortung wird bleiben. Sie bildet seit 1941 Kern und Seele des Unternehmens.



Der Drei-Kronen-Hof.

Foto: Tuttinger Wohnbau GmbH

## Projektentwicklung

**Bedeutende Projekte gab es für die Tuttinger Wohnbau eigentlich immer.**

TUTTINGEN - Die Altrheinhäuser, beispielsweise am Berliner Ring, gehörten 1962 mit zu dem Modernsten, was der Eigenheimmarkt zu bieten hatte, obwohl diese damals höchst umstritten waren und zu bemerkenswerten politischen Debatten führten. Als Reihenhaus angeordnete Winkelbauanlagen nutzten sie nicht nur effektive ihren Bauplatz, sondern boten durch die spezielle Bauweise uneinnehmbare Innenhöfe mit einer exzellenten Privatsphäre.

In einer Luftbildaufnahme könnte man sehen, warum hier von der „Teppich-Siedlung“ gesprochen wurde. Das Eigenheim blieb nicht zuletzt wegen seines schon immer höheren Kosten eine Wohnform für eher wohlhabendere Menschen. Mit den Reihenhäusern der Tuttinger Wohnbau bot sich allerdings eine erste Abstufung zum freistehenden Einfamilienhaus. Die Grundstücksfläche war kleiner - dafür effektiv bebaut - und die Außenwände reduziert, was zu Kosteneinsparungen führte.

te Eine Eigentumsalternativen war stets die beliebteste: die Eigentumswohnung. Im Rahmen des wirtschaftlichen Aufschwungs unserer Republik suchten viele Menschen eine bezahlbare Variante und konnten somit etwas „Eigenes“ erwerben.

Bis Mitte der 1990er Jahre forderten die starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen und der stetige Bedarf an Mietwohnungen der Tuttinger Wohnbau ein Mammut-Programm ab. Im Ergebnis gibt es jetzt zahlreiche Siedlungs- und Bauprojekte, die das Stadtbild bis heute prägen. Ein ersten Plankenschlag waren die drei Hochhäuser in der Balingr Straße. Dank ihres unverkennbaren Grundrisses sind sie als Sternhäuser besser bekannt. Im damaligen Baugelände „Am Haken“ in der Semmelweisstraße errichtete die Wohnbau 1969 und 1970 mit einer Höhe von bis zu 41 Metern die drei bis heute höchsten Wohngebäude Tuttingens. Auch die große Siedlung „Aspen“ entlang der Bodenseestraße ist bis heute ein Vorzeige-Wohngebiet, das genau jetzt seine Fortsetzung mit den 100 Wohnungen in der Bodenseestraße 51 und 53

findet. Bis zum heutigen Tage erstellt die Tuttinger Wohnbau Bedarfsanalysen. Business-Hotelbettern waren in Tuttingen lange Zeit Mangelware, 2013 schloss die Projektentwicklung der Wohnbau auf dem ehemaligen Grenzboten-Areal mit der Errichtung des Lügler Hotels diese Lücke und schuf ein Angebot, das besonders für die Tuttinger Industrie wichtig ist. Wenige Jahre danach wurde Charly's House (heute Lügler Express Hotel) mit seiner markant bunten Fassade eröffnet. Somit ist Tuttingens Hotel-Infrastruktur solide aufgestellt.

Im Areal Wöhrden West entstand bereits 2004 mit dem Investor Tuttinger Wohnbau eines der attraktivsten Viertel der Stadt. Das Unternehmen hat hier Mängellagen erkannt und städtebaulich behoben. Mit Kino und verschiedenen Gastronomien ist Wöhrden heute ein Publikumsmagnet und wesentlicher Bestandteil der Unterhaltungs- und Erlebniszone in Tuttingen. Und es geht weiter. Ein heruntergekommener Ortsmittelpunkt in Mörchingen wurde neu gestaltet, mit

Wohnungen und Dienstleistungen belebt. Überhaupt das Gastronomieangebot in Tuttingen: Café La Vie am Place de Dragajnac, Irish Pub, Steinerrestaurant ANIMA, Lesers place im Paul-Anger-Haus, Pandori Palace im früheren Café Martin und, und, und - alles Projekte der Tuttinger Wohnbau.

Nach einer jahrzehntigen Oligopol herrschte die Nutzung des ehemaligen Union Areal gewann die Tuttinger Wohn-

bau einen von der Stadt ausgebenen Wettbewerb unter der Überschrift „Drei-Kronen-Hof“. Auch wenn wir derzeit herrsche Zeiten erleben, ist man bei der Wohnbau zuversichtlich, dass hier ein neuer hochattraktiver Stadteil entstehen wird. Auch die 25 Einfamilienhäuser im Heiligental, die in ökologisch und ökonomisch wertvoller Weise entstehen werden, bleiben im Blick der Wohnbau.



Der Bodenseestraße 51 und 53.

Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum

**schiele Holzbau**

Neubau • Altbau • Umbau • Anbau

Oberdorfer 2 • 78679 Neuhausen Weiskopf  
Tel. 07727 4 823 • www.schiele-holzbau.de

Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum

**Hangleiter Baustatik**

www.hangleiter-baustatik.de

## PRESSESPIEGEL STADTMAGAZIN "IM QUADRAT"



Bodenseestraße 51 + 53

## Die Wohnbau und ihr Ausblick auf das Jahr 2022



Katharinenstraße 26 + 28/1

Auf ein spannendes und projektreiches Jahr folgt direkt das nächste. Auch für 2022 hat sich das Team der Tuttlinger Wohnbau wieder so einiges vorgenommen:

Im Dezember fiel der langersehnte Startschuss für den **Drei-Kronen-Hof**. Inzwischen blickt man am Eingang zur Innenstadt auf eine gigantische Baugrube. Die Fertigstellung des Rohbaus wird zum Ende des Jahres angepeilt.

Beim Projekt **Unter dem Honberg** ist man schon etwas weiter. Der Innenausbau steht kurz vor der Fertigstellung und der Abschluss des Neubaus soll noch im Frühjahr 2022 folgen.

Wer aktuell die **Bodenseestraße** entlangfährt, dem wird der fertige Rohbau der Hausnummer 51 + 53 ins Auge springen. Das eine Haus wurde inzwischen komplett verkauft - die Vermietung des zweiten Gebäudes folgt schon bald.

Vor dem Start steht der Baubeginn des **Wohnparks Beim Heiligental** in der Möhringer Vorstadt und der Umbau zum **Wohnbau-Forum** in der Honbergstraße.

Letzteres wird ein wahres Schmuckstück der Wohnbau-Räumlichkeiten. Das Forum soll Raum bieten zum Wissensaustausch, zur Kundenbetreuung und gleichzeitig eine top moderne Veranstaltungslage sein.

Zwei **Einfamilienhäuser** befinden sich aktuell in der Bauvorbereitung. Hier steht das Wohnbau-Team von Anfang an in engem Kontakt mit den späteren Hausherren und fungiert gewissermaßen als Wunscherfüllerin.

Aktuelle Informationen rund um die Tuttlinger Wohnbau und ihre Projekte finden Sie übrigens auch auf **Instagram @tuttlingerwohnbau**



Visualisierung Wohnpark beim Heiligental



[www.drei-kronen-hof.com](http://www.drei-kronen-hof.com)

Informationen zum Drei-Kronen-Hof

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wöhrden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de





Die aktuellen Auszubildenden und Studierenden der Tuttlinger Wohnbau GmbH

## Die Wohnbau ist bei der Ausbildungs- börse 2022 vor Ort!



Benefits bei der Tuttlinger Wohnbau:

-  Betriebliche Altersvorsorge
-  Flexible Arbeitszeitmodelle
-  Hansefit und Jobrad
-  Kostenloses Mineralwasser und Obst
-  Förderung bei der Benutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln
-  Zahlreiche Veranstaltungen

Am 23. und 24. April 2022 findet die Ausbildungsbörse 2022 in der Stadthalle Tuttlingen statt. Auch die Tuttlinger Wohnbau ist wieder dabei und freut sich über alle Besucher/innen am Stand.

Die Wohnbau ist ein geübter Ausbildungsbetrieb und zuverlässiger Partner für duale Studienabschlüsse. Eigenes Fachpersonal heranzuziehen heißt, die Zukunft des Unternehmens zu sichern. Die folgenden Ausbildungsberufe und Studiengänge bietet die Wohnbau an:

### Ausbildung Immobilienkauffrau/-mann

Eine vielfältige Ausbildung in den Bereichen Vermietung, Verwaltung und Verkauf. Die Auszubildenden werden auf alle klassischen kaufmännischen Tätigkeiten wie Büroorganisation, Buchhaltung, Recht und Steuern vorbereitet.

### Ausbildung Bauzeichner/in Architektur

Das Erstellen von Plan- und Ausführungsunterlagen nach den Entwurfskizzen der Architekten gehört zum Alltag von Bauzeichnern. Während der Ausbildung erlernen die Auszubildenden Techniken des Zeichnens, die Auswahl und Verwendung von Baustoffen, das

Konstruieren von Bauteilen sowie das Erstellen von Plänen und Zeichnungen.

### Duales Studium Bachelor of Arts BWL-Immobilienwirtschaft

Betriebswirtschaftliche Herausforderungen werden mit fachlichen Schwerpunkten wie Immobilieninvest, Immobilienbewertung und Immobilienmanagement sowie Projektentwicklung und Projektsteuerung kombiniert.

### Duales Studium Bachelor of Engineering Wirtschaftsingenieurwesen - Facility Management

Das Studium kombiniert technische und betriebswirtschaftliche Inhalte. Facility Manager/innen organisieren die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Optimierung von Gebäuden, Flächen und Arbeitsplätzen unter funktionalen und monetären Gesichtspunkten.

### Tuttlinger Wohnbau GmbH

In Wörden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de





KoWo-Tagung 2022

## Die Wohnbau als Gastgeberin der KoWo-Tagung in Tuttlingen



Rund um die zentrale Frage „Mehr Wohnungen, mehr Klimaschutz, weniger Zeit: Wie setzen wir die ambitionierten Ziele der Bundesregierung auf Landesebene und in den Kommunen um?“ tagten die Führungskräfte aus der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) am Mittwoch, 4. Mai, in Tuttlingen.

Oberbürgermeister Michael Beck und Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess die Teilnehmer, Referenten und Gäste. Im Anschluss referierte unter anderem Dr. Eckart Meyberg, Ministerialrat, Leiter des Referats Wohnraumförderung im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über die komplexen und schwer beeinflussbaren Rahmenbedingungen der Branche.



Die Vereinigung zählt rund 60 Wohnungsunternehmen. Ziel der seit 1990 bestehenden Vereinigung ist es, ihre spezifischen Interessen auf Landesebene zu vertreten und zu bündeln.

Zur abschließenden Podiumsdiskussion fanden sich noch einmal sechs hochkarätige Experten rund um die Moderatorin Dagmar Lange (Redakteurin der Immobilienzeitung) zusammen. In angeregten Gesprächen wurden Lösungsansätze für kommende Herausforderungen gesucht.



Das Organisationsteam der Tuttlinger Wohnbau GmbH nahm die Aufgaben als Gastgeber ernst und punktete mit einem außergewöhnlichen Einfall. Zum ersten Mal überhaupt verlegte man die KoWo-Tagung kurzerhand in einen Saal des Scala Kinos. Das besondere Flair dieses Veranstaltungsraumes wird den Teilnehmern vermutlich noch lange in Erinnerung bleiben, ebenso das exzellente Catering des Scala-Teams.

Das Irish Pub Tuttlingen empfing die große Gruppe nach der Tagung und servierte ein ausgiebiges Drei-Gänge-Menü.

Zum Tagungsbeginn begrüßten KoWo-Vorsitzender Peter Bresinski aus Heidelberg,

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wöhrden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



Katharinenstraße 26 + 26/1

## Die Wohnbau stellt 28 Eigentumswohnungen fertig



Die Tuttlinger Wohnbau hat in der Katharinenstraße 26 und 26/1 ein weiteres Schmuckstück für künftige Wohnungseigentümer fertiggestellt. 28 Wohnungen und eine Tiefgarage mit ebenso vielen Stellplätzen (teilweise mit E-Ladestation) sind in knapp zwei Jahren in die Höhe „gewachsen“.

Ein markanter Städtebau nahe der Tuttlinger Innenstadt prägt den neuen Wohnstandort. Trotz der zentralen Lage werden die künftigen Bewohner ein ruhiges Zuhause genießen können. Sämtliche Wohnbereiche sind in Richtung Süden und Bürgerpark ausgerichtet und somit vom Straßenlärm abgewandt. Insgesamt wurden die beiden Neubauten mitsamt der Außenanlagen optisch in die bestehende Struktur der Umgebung eingebunden und gleichzeitig für eine spätere Ausbaustufe der Verkehrsführung vorbereitet.

Sämtliche Wohnungen vom Erdgeschoss bis ins vierte Obergeschoss bestechen mit frischen hellen Oberflächen. Nach Süden ausgerichtete Balkone bieten reichlich Platz für baldige Wohlfühl- und Lieblingsplätze.

Die beiden Innenhöfe laden bald schon zum Verweilen ein. In den kommenden Wochen werden Pflanzen eingesetzt und die Rasenflächen fertiggestellt.

Das gesamte Team der Tuttlinger Wohnbau blickt mit Stolz auf den Neubau. In Zusammenarbeit mit lokalen Partnern konnte das Projekt unter teils widrigen Umständen aufgrund des Krieges in der Ukraine und den immer noch währenden Auswirkungen der Corona Pandemie nahezu ohne Verzögerungen fertig gestellt werden.

Die ersten Bewohner sind bereits mit großer Vorfreude eingezogen und füllen das Neubauprojekt mit Leben. Die Wohnbau wünscht allen Eigentümern viel Freude mit Ihrer Immobilie und bedankt sich ausdrücklich bei den treuen Handwerkern und Ingenieuren.



**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wöhrden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de





## Die Wohnbau begrüßt die beiden Pächterinnen des Café Herzlich



Geschäftsführer Horst Riess mit den beiden Pächterinnen und Prokuristin Rita Hülzinger



Das ehemalige Café Ribler in der Stadtkirchstraße hat neue Pächterinnen bekommen. Gerlinde und Stefanie Gross aus Tuttlingen haben den Pachtvertrag mit der Tuttlinger Wohnbau unterschrieben. Bereits im September öffneten die beiden die Türen.

Mutter und Tochter sind hochmotiviert, den traditionellen Café-Standort neu zu beleben. Mit einem tollen Konzept aus Café-Betrieb und Essensangebot verwöhnen sie ihre Gäste in den modernen und gemütlichen Räumen der Tuttlinger Wohnbau.

Auch spezielle Angebote für Familien- oder Betriebsfeiern gibt es. „Es ist in Tuttlingen nicht einfach, eine passende Location für Taufe, Kommunion, Geburtstagsfeier oder ähnliche Anlässe zu finden“, verraten die beiden. Deshalb wollen sie die Gäste auch an solchen Tagen – vielleicht mit deftigen Gerichten wie Gulasch, Krautwickeln und gefüllten Paprika aus der rumänischen Küche – verzaubern.

Gerlinde und Stefanie Gross nennen ihre Gastronomie „Café Herzlich“, weil Ihnen

Gastlichkeit und Freundlichkeit besonders am Herzen liegen.

Nachdem die vorherigen Betreiber das Café Ende Dezember vergangenen Jahres überraschend geschlossen hatten, war die Wohnbau auf der Suche nach neuen Pächtern. „Es gab immer wieder verschiedene Interessenten“, berichtet Prokuristin Rita Hülzinger, die die neuen Gastronominnen gewinnen und mit ihnen erfolgreich verhandeln konnte. In der heutigen Zeit eine Gastronomie zu eröffnen, sei mutig, sagt sie und „mit der Wohnbau werden die beiden Wirtinnen einen verlässlichen Partner an der Seite haben, auf den sie zählen können“. Auf jeden Fall ist die Freude allseits groß. Die Besucher werden sich im „Café Herzlich“ von der ersten Minute an wohlfühlen.



**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wöhrden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de





## Die Wohnbau auf Klimaklausurtagung



Moderator Tobias Baunach

Klimaschutz oder bezahlbare Mieten? Neubau oder Modernisierung? Mit diesen und vielen weiteren Fragen beschäftigte sich die Belegschaft der Tuttlinger Wohnbau GmbH zwei Tage lang im Tagungshotel St. Elisabeth in Hegne. Die Klausurtagung sensibilisierte nochmal aktiv alle Mitarbeiter für das Thema Klimaschutz und förderte ein Nach- oder Umdenken bei jedem Einzelnen.

Das Wohnbau-Team nimmt aus der zweitägigen Klimaklausur viele Ideen und Anregungen mit, um in Zukunft einen noch größeren Anteil zum Klimaschutz leisten zu können. Konkrete Pläne werden bereits ausgearbeitet und sollen schon bald in die Realität umgesetzt werden.



Mitarbeiter-Workshop

Moderator und Kommunikationstrainer Tobias Baunach, bekannt aus dem Fernsehmagazin „Bauen & Wohnen“ von Regio TV, begleitete die Wohnbau an beiden Tagen und lockte mit gezielten Fragen und Workshop-Methoden die Ideen aus den Teilnehmern heraus. Die Bestandsanalyse und die bisherigen Visionen der Wohnbau stellten Prokuristin Rita Hilzinger, der Leitende Architekt Michael Heim und Bauprojektmanagerin Hannah Dilger vor. Weitere Impulse setzte Frau Prof. Dr. Sippel mit ihrem eindrucksvollen Vortrag „Motivation und Sinnhaftigkeit“. Neben der Professur an der Hochschule Konstanz engagiert sich die Professorin für Nachhaltige Ökonomie als Expertin in der gemeinnützigen Organisation Club of Rome.

Bereits in den vergangenen zehn Jahren hat die Tuttlinger Wohnbau für die Ertüchtigung ihrer Gebäude über 32 Millionen Euro ausgegeben, was einem durchschnittlichen Umsatz-Anteil von 28 Prozent entspricht. Neben der laufenden Instandhaltung wie Reparaturen, Renovierungen, Badsanierungen und Treppenhausanstrichen wurden vor allem energetische Modernisierungsmaßnahmen in Form von neuen hochwertigen Fenstern, Verbesserung der Gebäudehüllen und Ertüchtigung der Wärmeversorgung durchgeführt.



Referentin Prof. Dr. Maika Sippel

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wöhrden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



# DIE WOHNBAU IN ZAHLEN

Von A wie Anlagevermögen bis Z wie Zinsen

---



## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

### AKTIVA

	2022 in EUR	2021 in EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>15.826,00</b>	<b>25.888,00</b>
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	15.826,00	25.888,00
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>75.165.317,56</b>	<b>72.096.086,31</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.773.621,45	40.282.325,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.891.606,59	23.053.747,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	48.242,81	48.242,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	311,97	311,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	238.608,00	154.292,00
Anlagen im Bau	4.145.622,58	8.552.966,52
Bauvorbereitungskosten	67.304,16	4.200,00
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>1.550,00</b>	<b>1.550,00</b>
Genossenschaftsanteile	1.550,00	1.550,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>23.300.023,14</b>	<b>21.103.363,91</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.113.494,37	1.113.494,37
Bauvorbereitungskosten	666.176,43	183.189,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.751.204,55	16.507.181,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.132.426,65	2.965.842,92
Andere Vorräte	87.560,67	49.427,62
Geleistete Anzahlungen	549.163,47	284.228,89
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2.654.350,36</b>	<b>2.137.986,51</b>
Forderungen aus Vermietung	182.122,25	213.979,46
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.324.610,18	1.009.640,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.877,45	20.851,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.550,00	1.785,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.119.190,48	891.730,47
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>	<b>7.458.805,85</b>	<b>7.613.847,27</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.491.281,70	4.890.724,90
Bausparguthaben	2.967.524,15	2.723.122,37
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.334,49</b>	<b>5.965,58</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>108.599.207,40</b>	<b>102.984.687,58</b>

**PASSIVA**

<b>A. Eigenkapital</b>	<b>2022 in EUR</b>	<b>2021 in EUR</b>
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>	<b>47.560.399,53</b>	<b>45.322.179,54</b>
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	75.000,00	75.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.000.000,00	6.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	41.485.399,53	39.247.179,54
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>504.106,11</b>	<b>244.219,57</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>48.214.505,64</b>	<b>45.716.399,11</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	40.655,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	1.037.265,77	606.456,90
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>1.077.920,77</b>	<b>606.456,90</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.088.291,32	44.707.068,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	594.124,50	619.785,91
Erhaltene Anzahlungen	13.401.548,49	9.877.896,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.559,35	170.568,26
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	260,39	207,06
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	934.790,51	1.259.261,34
Sonstige Verbindlichkeiten	25.206,43	27.044,57
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>59.306.780,99</b>	<b>56.661.831,57</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>108.599.207,40</b>	<b>102.984.687,58</b>

## GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG 31. DEZEMBER 2021

	2022 in EUR	2021 in EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>25.873.332,53</b>	<b>17.908.010,80</b>
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.581.812,80	14.166.763,96
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.680.989,56	3.066.265,00
c) aus Betreuungstätigkeit	524.122,00	625.593,55
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.408,17	49.388,29
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.893.591,60	9.021.116,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	28.300,00	52.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	666.475,76	1.008.016,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.412.406,40	18.467.369,33
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.549.836,14	6.929.351,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.844.256,05	11.534.120,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.314,21	3.896,77
6. Personalaufwand	2.411.128,87	2.397.055,89
a) Löhne und Gehälter	1.922.941,68	1.884.197,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	488.187,19	512.808,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.628.653,76	3.099.984,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.124.876,72	957.835,37
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.381,98	5.108,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	594.467,46	609.111,20
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	558.504,70	415.585,69
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.741.043,96</b>	<b>2.048.260,52</b>
14. Sonstige Steuern	236.937,85	204.040,95
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>2.504.106,11</b>	<b>1.844.219,57</b>
16. Einstellung in Gewinnrücklagen	-2.000.000,00	-1.600.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>504.106,11</b>	<b>244.219,57</b>



## AUSZUG AUS DEM BESTÄTIGUNGSVERMERK

### An die Tuttlinger Wohnbau GmbH, Tuttlingen Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Tuttlinger Wohnbau GmbH, Tuttlingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Tuttlinger Wohnbau GmbH, Tuttlingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Stuttgart, 10. Mai 2023

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Bernhard Steffan  
Wirtschaftsprüfer

Gerhard Schroeder  
Wirtschaftsprüfer







# **INTERN - DAS SIND WIR!**

Die Tuttlinger Wohnbau aus einer anderen Sicht

---



## DIE GESICHTER DER WOHNBAU

Der Erfolg unseres Unternehmens ist der Erfolg unserer Mitarbeiter. Teamarbeit und ein gutes Betriebsklima liegen uns am Herzen. **Neu im Team** sind seit 2022: Herr Arne Geinitz, Frau Ulrike Staudenmaier, Frau Bianka Fischer, Herr Florian Frick, Frau Narges Hufenbach, Frau Fabienne Leibinger, Herr Manuel Mussnug, Frau Hannah Degenkolb und Frau Katharina Frick.



**Horst Riess**  
Geschäftsführer



**Rita Hilzinger**  
Prokuristin  
Kaufmännische Leiterin



**Arne Geinitz**  
Rechnungswesen  
Buchhaltung



**Ingrid Gerstmann**  
Rechnungswesen  
Buchhaltung



**Katja Stehle-Zepf**  
Rechnungswesen  
Mahnwesen



**Martina Kolak**  
Infothek  
Mietwohnungsverwaltung



**Joanna Bulut**  
Mietwohnungsverwaltung  
Mietwohnungsvergabe



**Tobias Kohler**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Rainer Schmid**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Thomas Zepf**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Joachim Rack**  
Verkauf und Makeln



**Tony Rempel**  
Verkauf, Makeln und  
Digitalisierung



**Nicole Schmidt**  
Eigentumsverwaltung



**Hannah Dilger**  
Planung  
Bauprojektmanagement



**Jonas Epple**  
Planung



**Nadine Feustel**  
Planung und Bauleitung



**Florian Frick**  
Planung und Bauleitung



**Mercedes Warken**  
Planung



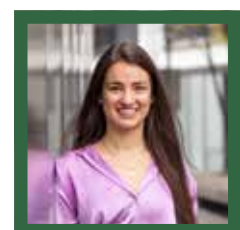
**Nikola Zapletalová**  
Planung



**Eva Zepf**  
Planung, Bauleitung und  
technische Verwaltung



**Gabriela Szytenhelm**  
Reinigungskraft



**Fabienne Leibinger**  
Studentin BWL –  
Immobilienwirtschaft



**Michael Heim**  
Leitender Architekt



**Michaela Möller**  
Assistentin der  
Geschäftsleitung



**Corinna Hoffmann**  
Sekretärin des  
Geschäftsführers



**Diana Kolesnikov**  
Rechnungswesen  
Sekretärin der Prokuristin



**Nicoleta Petricencu**  
Rechnungswesen  
Bilanzbuchhaltung



**Alexandra Pfeifer**  
Mietwohnungsverwaltung  
Mietwohnungsvergabe



**Ramona Breinlinger**  
Mietwohnungsverwaltung  
Kalkulation/Abrechnung



**Ulrike Loos**  
Mietwohnungsverwaltung  
Kalkulation/Abrechnung



**Ulrike Staudenmaier**  
Mietwohnungsverwaltung  
Kalkulation/Abrechnung



**Thomas Glos**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Volker Schäfer**  
Teamleiter  
Eigentumsverwaltung



**Linda Abokat**  
Eigentumsverwaltung



**Bianka Fischer**  
Eigentumsverwaltung



**Kevin Heubach**  
Eigentumsverwaltung



**Sandra Lenhardt**  
Eigentumsverwaltung



**Narges Hufenbach**  
Planung und Bauleitung



**Anita Kurz**  
Planung



**Ingrid Loch**  
Planung und Kalkulation



**Andrea López Muñoz**  
Planung



**Alena Volina**  
Planung und Bauleitung



**Manuel Mussnug**  
Student BWL –  
Immobilienwirtschaft



**Jasmin Schölzel**  
Studentin BWL –  
Immobilienwirtschaft



**Hannah Degenkolb**  
Auszubildende  
Immobilienkauffrau



**Katharina Frick**  
Auszubildende  
Bauzeichnerin



**Leia Schneckenburger**  
Auszubildende  
Bauzeichnerin

## DER START INS BERUFSLEBEN

Die Tuttlinger Wohnbau nimmt regelmäßig an der Ausbildungsbörse in der Stadthalle Tuttlingen teil. So auch am 23. und 24. April 2022.

Wir, die Auszubildenden und Studenten der Wohnbau, sind für die komplette Organisation selbst verantwortlich. So fangen wir schon recht früh mit der Planung an. Organisiert werden müssen beispielsweise die Präsentation des Unternehmens, die Flyer und Werbegeschenke sowie der Standaufbau. Diesmal sah unser Stand aus wie ein Büro der Tuttlinger Wohnbau.

Vor Ort haben wir die Ausbildungsberufe Immobilienkaufmann/-frau und Bauzeichner/-in mit der Fach-

richtung Architektur und die dualen Studiengänge BWL-Immobilienwirtschaft und das Wirtschaftsingenieurwesen Facility Management vorgestellt.

Die Standbesetzung wurde von uns Azubis und Studenten sowie der Ausbildungsorganisatorin, Frau Diana Kolesnikov, an beiden Tagen übernommen. Über die zahlreichen Besucher haben wir uns sehr gefreut und konnten darunter auch einige Bewerber gewinnen.

Text: Hannah Degenkolb, Katharina Frick, Fabienne Leibinger, Manuel Mussnug, Leia Schneckenburger und Jasmin Schölzel







## AUSBILDUNG UND STUDIUM BEI DER TUTTLINGER WOHNBAU

### Fabienne Leibinger

#### BWL-Immobilienwirtschaft, 6. Semester

„Mittlerweile studiere ich bereits im fünften Semester BWL mit der Fachrichtung Immobilienwirtschaft. Die Tuttlinger Wohnbau agiert dabei als mein Praxispartner, wo ich einen vielseitigen und abwechslungsreichen Arbeitsalltag hautnah miterleben darf. Im Unternehmen gibt es alle Abteilungen, die sowohl die Erstellung, als auch die Bewirtschaftung von Immobilien abdecken. Im Rahmen der Praxisphasen des Studiums werden alle Abteilungen durchlaufen, wodurch man einen ganzheitlichen Einblick in lebenszyklus-spezifische Prozesse der Immobilien erhält. Außerdem ermöglicht dies auch, persönliche Präferenzen und Fähigkeiten zu entdecken.“

### Hannah Degenkolb

#### Immobilienkauffrau, 1. Lehrjahr

„Meine Ausbildung als Immobilienkauffrau habe ich im September 2022 bei der Tuttlinger Wohnbau begonnen, nachdem ich mein Fachabi absolviert habe. Die Bereiche Wohnen und Immobilien haben mich schon immer interessiert. Dafür ist die Ausbildung zur Immobilienkauffrau perfekt, da genau das die Hauptthemen sind. Von Wohnungsbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und Schlüsselübergaben bis hin zu alltäglichen Büroarbeiten, war in den letzten Monaten alles Teil meines Arbeitsalltags. Der Wechsel zwischen Büroarbeit und Außendienst, der direkte Kontakt zu Menschen und die Zukunftssicherheit waren weitere Entscheidungsgründe für die Ausbildung.“

### Manuel Mussnug

#### BWL-Immobilienwirtschaft, 2. Semester

„Nach meinem bestandenen Wirtschaftsabitur, war mir klar, dass ich in die Immobilienbranche will. Deswegen habe ich mich für ein duales Studium bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH beworben. Ich stand mit Immobilien schon immer in Kontakt, durch meine Familie, was auch der Grund für das Interesse am Studiengang war. Die treibenden Faktoren wie der demografische Wandel, eine kohlenstoffarme Wirtschaft, ein stärkeres Sicherheits- und Gesundheitsbewusstsein, stärkere gesetzliche Regelungen und beschleunigte Produktentwicklung kommen in Zukunft auf uns zu und ich versuche mit dem Studium solche Aufgaben erfolgreich zu meistern. Der praktische Teil des Studiums ist sehr vielseitig und man durchläuft jede Abteilung der Tuttlinger Wohnbau. Von modernen Büros, über Wohnungsbesichtigungen bis hin zur technischen Mietwohnungsverwaltung ist alles dabei. Dies macht die Arbeit sehr vielseitig und spannend.“



**Katharina Frick**  
**Bauzeichnerin, 1. Lehrjahr**

„Nachdem ich mein Abitur auf dem IKG 2022 erfolgreich abgeschlossen habe, gelang ich, dank der Ausbildungsbörse in der Stadthalle, an meine Ausbildung bei der Tuttlinger Wohnbau. Da ich mich schon lange für Architektur und die damit verbundene Planung begeistern kann, bin ich davon überzeugt, dass diese Ausbildung gut zu mir passt. Besonders gut gefällt mir, dass der Arbeitsalltag nicht nur daraus besteht, dass man am Schreibtisch sitzt, sondern auch auf Baustellen geht. Im Büro arbeite ich meistens an Plänen, jedoch erhalte ich auch verschiedene andere Aufgaben. Auf Baustellen gehe ich, um die dortigen Arbeiten fotografisch zu dokumentieren. Auch Baustellen-Praktika gehören zu der Ausbildung eines Bauzeichners. Hierbei begegnet man verschiedenen Berufen und Gewerken, um den Bau auch von der „anderen“ Seite kennenzulernen.“

**Jasmin Schölzel**  
**BWL-Immobilienwirtschaft, 4. Semester**

„Seit dem 01. Oktober 2021 ist die Tuttlinger Wohnbau mein dualer Partner. Ich studiere BWL-Immobilienwirtschaft an der DHBW in Stuttgart. Am dualen Studiengang schätze ich den Praxisbezug sehr. Der 3-monatige Wechsel zwischen Theorieunterricht an der DHBW und den Praxisphasen bei der Tuttlinger Wohnbau ermöglicht es uns Studenten, zusätzlich zum theoretischen Studium, Berufserfahrung in unterschiedlichen Abteilungen der Wohnbau zu sammeln. Sei es das Arbeiten am PC oder auch der direkte Kundenkontakt – die Aufgaben dualer Studenten sind vielfältig und sehr abwechslungsreich. Besonders attraktiv ist auch, dass man während der gesamten Studienzzeit bezahlt wird und somit schon ein Stück weit finanziell eigenständig ist.“

**Leia Schneckenburger**  
**Bauzeichnerin, 2. Lehrjahr**

„Nachdem ich meine Hochschulreife am Otto-Hahn-Gymnasium in Tuttlingen absolviert habe, entschied ich mich für die Ausbildung zur Bauzeichnerin bei der Wohnbau Tuttlingen. Ich interessiere mich schon lange für das Thema Architektur und die damit zusammenhängende Planung von Bauwerken. Außerdem zeichne ich sehr gerne, weshalb der Ausbildungsberuf gut zu mir passt. Besonders gut gefällt mir der abwechslungsreiche Alltag. Von Büroarbeiten über Baustellenbesuche und verschiedene Praktika ist alles dabei. Im Büro überlege ich zusammen mit meinen Arbeitskollegen, wie wir die Vorhaben am besten umsetzen können und zeichnen dann Baupläne für die Bauherren, die Ämter und die Handwerker. Auf den Baustellen dokumentiere ich die Bauarbeiten, kontrolliere zusammen mit den Bauleitern die Fortschritte und bin bei Gesprächen mit den Handwerkern dabei.“





## VOM AUSZUBILDENDEN ZUR FACHKRAFT

### Jonas Epple Ausgelernter Bauzeichner

„Nachdem ich meine Ausbildung im September 2019 im Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau begann, beendete ich diese im Sommer 2022. In den drei lehrreichen Jahren im Architekturbüro, in der Berufsschule und bei den verschiedenen Baupraktika lernte ich, auf was es alles beim Planen und Zeichnen ankommt. Nun stehen mir verschiedene Möglichkeiten der Weiterbildung zur Verfügung u.a. die Fortbildung zum Bautechniker oder ein Studium im Bereich Architektur oder Bauingenieurwesen. Weiterhin werde ich aber erst einmal im Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau beschäftigt bleiben, um weitere berufliche Erfahrungen im Berufsalltag zu sammeln, damit ich in den nächsten Jahren eine Weiterbildung in Angriff nehmen kann.“

### Kevin Heubach Ausgelernter Immobilienkaufmann

„Ich habe meine Ausbildung bei der Tuttlinger Wohnbau im September 2019 begonnen und im Juni 2022 erfolgreich beendet. In den drei vergangenen Jahren habe ich die Vielseitigkeit des Berufes kennengelernt. Von der Mietverwaltung zur WEG-Verwaltung bis hinüber zu Verkauf und Buchhaltung ist alles dabei gewesen. Nun stehen mir zukünftig in der Immobilienbranche alle Türen offen. Ich werde dennoch erst einmal bei der Tuttlinger Wohnbau bleiben um mir nötige Berufserfahrung anzueignen und das Team der Wohnungseigentumsverwaltung zu verstärken.“



## IHK-BESTENEHRUNG

Mit den lobenden Worten „Wir sind stolz auf Sie und Ihre Prüfung!“ wandte sich IHK-Präsidentin Birgit Hakenjos bei der diesjährigen Ehrung an die besten Absolventinnen und Absolventen. Ganze 134 Spitzen-Auszubildende und 43 Weiterbildungsbeste wurden in der Neuen Tonhalle in Villingen-Schwenningen ausgezeichnet.

Zur großen Freude von Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger zählte in die-

sem Jahr auch der ausgebildete Bauzeichner Jonas Epple zu den besten Nachwuchsfachkräften der Region. Mit einem herausragenden Prüfungsergebnis von 96 Punkten (Note 1,2) hat Herr Epple beste berufliche Perspektiven. Bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH hat er im Anschluss an die Ausbildung einen Arbeitsvertrag unterschrieben und bleibt dem Unternehmen als Fachkraft erhalten.

Text: Corinna Hoffmann



## WIR-GEFÜHL

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist weiterhin stolz darauf, ein motiviertes Team zu haben, das zum Erfolg des Unternehmens beiträgt. Verschiedenste gemeinsame Ausflüge und Veranstaltungen stärken den Zusammenhalt der gesamten Belegschaft. Nicht selten kommt es dabei zu Begegnungen und Gesprächen, die so im Arbeitsalltag vermutlich nicht stattfinden würden.

### Klima-Klausurtagung

Die diesjährige Klausurtagung führte das Wohnbau-Team in das Tagungshotel St. Elisabeth in Hegne am Bodensee. Klimaschutz oder bezahlbare Mieten? Neubau oder Modernisierung? Mit diesen und vielen weiteren Fragen rund um das Veranstaltungsthema „Klima“ beschäftigte sich die Belegschaft der Tuttlinger Wohnbau und förderte ein Nach- oder Umdenken bei jedem Einzelnen.

Moderator und Kommunikationstrainer Tobias Bau-nach, bekannt aus dem Fernsehmagazin „Bauen & Wohnen“ von Regio TV, begleitete die Wohnbau an beiden Tagen und lockte mit gezielten Fragen und Workshop-Methoden die Ideen aus den Teilnehmern heraus. Die Bestandsanalyse und die bisherigen Visionen der Wohnbau stellten Prokuristin Rita Hilzinger, der Leitende Architekt Michael Heim und die Klimaschutzbeauftragte Hannah Dilger vor. Weitere Impulse setzte Frau Prof. Dr. Sippel mit ihrem eindrucksvollen Vortrag „Motivation und Sinnhaftigkeit“. Neben der Professur an der Hochschule Konstanz engagiert sich die Professorin für nachhaltige Ökonomie als Expertin in der gemeinnützigen Organisation Club of Rome.

Das Wohnbau-Team nahm aus der zweitägigen Klimaklausur viele Ideen und Anregungen mit, um in Zukunft einen noch größeren Anteil zum Klimaschutz leisten zu können. Konkrete Pläne werden bereits ausgearbeitet und sollen schon bald in die Realität umgesetzt werden.

### Ausflüge und Feierlichkeiten

Mit einem großen Reisebus startete das Wohnbau-Team den Betriebsausflug 2022 in Richtung Rust. Im

Europa-Park verbrachte die Belegschaft einen erlebnisreichen Tag mit vielen Attraktionen und preisgekrönten Shows. Nach einem geselligen Abend und einer kurzen Nacht im Hotel fuhr der Bus die ganze Mannschaft in die Universitätsstadt Freiburg. Beim sogenannten Flying Dinner wurden die Mitarbeiter in zwei Gruppen aufgeteilt und nahmen an einer Stadtführung durch die historische Altstadt teil. An verschiedenen Stationen standen regionale und überregionale Leckereien für die Besucher bereit. Mit vollem Magen und mit vielen neuen Eindrücken brachte der Reisebus alle zurück nach Tuttlingen.

Für das jährliche Grillfest stellte der FV Möhringen 1920 e.V. der Tuttlinger Wohnbau sein Vereinsheim inklusive Grillplatz zur Verfügung. Die damaligen Auszubildenden haben für ihre Kolleginnen und Kollegen das Fest in Eigenregie organisiert und sich auch als Grillprofis bewiesen.

Ein kleines Team der Tuttlinger Wohnbau nahm auch im Jahr 2022 wieder am Tuttlinger Laufwettbewerb Run & Fun teil. Die Erfahrung erwies sich nicht nur als sportliche Herausforderung, sondern trug auch maßgeblich zur Stärkung des Teamgeistes bei. Trotz unterschiedlicher Fitnesslevels und Lauferfahrungen waren alle Mitglieder gleichermaßen bestrebt, ihr Bestes zu geben und das Ziel als Team zu erreichen. Als Belohnung für den Sportsgeist lud die Wohnbau ihr gesamtes Laufteam zu einem gemeinsamen Abschlussessen ein.

Zur großen Freude aller war im Jahr 2022 nach langer Corona-Pause endlich wieder die traditionelle Jahresabschlussfeier möglich. Das Team des frisch eröffneten Café Herzlich zauberte ein Menü aus verschiedenen rumänischen Spezialitäten. Zur ausgelassenen Stimmung trugen insbesondere die Auszubildenden und Studierenden bei, die mit weihnachtlichem Kopfschmuck die Wichtelgeschenke und das Weihnachtsgeschenk der Wohnbau verteilten.

Text: Corinna Hoffmann.





## JUBILÄEN UND ABSCHIEDE

### Abschied von Ingrid Gerstmann

Es gab Tränen, als unsere langjährige Buchhalterin Ingrid Gerstmann den letzten aktiven Arbeitstag bei der Wohnbau verbrachte. Nach knapp 30 Jahren nahm sie am 28. September 2022 ihren Hut und verabschiedete sich in die Freizeitphase der Altersteilzeit. Seit Juli 1993 war Ingrid Gerstmann die unumstrittene und hochqualifizierte Frau der Zahlen. Pflichtbewusst, ordnungsliebend, schnell und zuverlässig erledigte sie ihre Aufgaben.

Ingrid Gerstmann war beliebt. Zwar verlangte sie den Kolleginnen und Kollegen konsequent den ordnungsgemäßen Umgang mit Zahlen, Rechnungen und Belegen ab, vermittelte dabei aber stets die Wichtigkeit und Notwendigkeit ihrer Anforderungen. Sie war äußerst geschätzt von der Geschäftsleitung. „Eigentlich sollte man Sie klonen können“, lobte Geschäftsführer Horst Riess seine Mitarbeiterin. Als Dankeschön wurde Ingrid Gerstmann eine Abschiedsfeier im Pandori Palace bereitet. Eingeladen war auch ihr Ehemann Johannes Gerstmann.



### Thomas Glos – 35 Jahre

Seit April 1987 und damit 35 Jahre lang ist Thomas Glos bei der Tuttlinger Wohnbau. Er begann seine Tätigkeit bei der Wohnbau zunächst als Gas- und Wasserinstallateur in der damals noch bestehenden hauseigenen Werkstatt. Hierbei führte er anfallende Reparaturen und Instandhaltungen in unseren Mietwohnungen aus. 1999 wechselte Herr Glos in die technische Mietwohnungsverwaltung und war fortan zuständig für Abnahmen und Übergaben bei Wohnungswechseln, für die Beauftragung von Handwerkern und für die Bestandspflege von Wohnanlagen und Wohneinheiten unseres Mietwohnungsbestandes. Bei Sonderaufgaben wie Legionellenbeseitigung, Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen ist sein Engagement groß. Thomas Glos pflegt zudem sehr konstruktiv den Kontakt zu den zuständigen Mitarbeitern bei der Stadt Tuttlingen.



### Volker Schäfer – 20 Jahre

Volker Schäfer beging in 2022 sein 20-jähriges Jubiläum bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH. Seit August 2002 verwaltet er Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. 2007 übernahm er zunächst die kommissarische Leitung und ab 2009 die Teamleitertätigkeit in unserer Wohnungseigentumsverwaltung. Im Jahr 2010 legte Volker Schäfer nach einer berufsbegleitenden Weiterbildung erfolgreich die Prüfung zum staatlich geprüften Fachverwalter von Wohnungseigentum (IMI) ab.





### **Sandra Lenhardt – 15 Jahre**

Sandra Lenhardt, die zunächst eine Ausbildung zur Bauzeichnerin in unserem Hause absolvierte, ist 15 Jahre in unserem Unternehmen. Für ihren herausragenden Abschluss mit der Note sehr gut wurde sie im Rahmen der IHK-Bestenehrung ausgezeichnet. Im Jahr 2012 absolvierte Frau Lenhardt berufsbegleitend eine Fortbildung zur Immobilien-Verwalterin (AWI). Nach erfolgreichem Abschluss wechselte sie in unsere Wohnungseigentumsverwaltung, wo sie ausgezeichnete Arbeit leistet. Seit der Geburt ihres Sohnes Jonah befindet sich Frau Lenhardt vorübergehend in Elternzeit.



### **Thomas Zepf – 10 Jahre**

Thomas Zepf trat am 14. Mai 2012 in unser Unternehmen ein und feierte somit in 2022 sein 10-jähriges Jubiläum. Vom ersten Tag an identifizierte er sich mit seinen Aufgaben als technischer Mietwohnungsverwalter und betreute eine beachtlich große Anzahl unserer Mietgebäude. Abnahmen und Übergaben bei Wohnungswechseln, die Beauftragung und Überwachung von Handwerkerleistungen sowie die Bestandspflege waren seine Aufgaben. Unser beliebter Kollege Thomas Zepf war zudem Betriebsratsvorsitzender. Im Oktober 2022 verstarb er nach einer schweren Krankheit aus dem Berufsleben heraus. Wir sind darüber sehr traurig.



### **Michael Heim – 10 Jahre**

Eine steile Karriere hat Architekt Michael Heim seit seinem Beginn im Jahr 2012 hingelegt. Bereits 2013 wurde ihm die Teamleitung der technischen Mietwohnungsverwaltung übertragen. Die Überwachung des Gebäudemanagements und die Planung und Überwachung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gehörten damit zu seinem Verantwortungsbereich. Durch mehrere Lehrgänge erwarb er sich fundiertes Fachwissen und die Qualifikation als Passivhaus- und Effizienzhausplaner und wurde in die Fachliste „Energieeffizienz (Energieberatung)“ der Architektenkammer Baden-Württemberg eingetragen. Im Oktober 2017 wurde Michael Heim von der Geschäftsführung zum „Leitenden Architekten“ ernannt. In 2022 konnte er sein 10-jähriges Jubiläum bei der Wohnbau feiern.



Texte: Rita Hilzinger



## ZUM TODE VON THOMAS ZEPF

An anderer Stelle dieses Geschäftsberichts ist auf das Wirken in 10-jähriger Tätigkeit für die Tuttlinger Wohnbau hingewiesen worden. Unfassbar für uns alle, ist Thomas Zepf nach einer kurzen, schweren Krankheit aus unserer Mitte gerissen worden – mitten aus dem aktiven Berufsleben. Die Kolleginnen und Kollegen der Tuttlinger Wohnbau waren geradezu schockiert und unendlich traurig. Thomas Zepf war ein starker Typ. Er war ein fester Charakter und ein Mann, dem man uneingeschränkt vertrauen konnte. Thomas Zepf war geradlinig und verlässlich. Und er war beliebt; wahrscheinlich sogar der Beliebteste im ganzen Haus. Nicht ohne Grund war er viele Jahre Betriebsratsvorsitzender der Tuttlinger Wohnbau.

In einem Nachruf bei der Beerdigungszeremonie würdigte Geschäftsführer Horst Riess in seiner Ansprache den Verstorbenen: „In seiner festen Meinung und in seiner wohlthuenden Ruhe war er uns und auch mir stets ein wertvoller Ratgeber. Sein abgewogenes Urteil hat man immer ernst genommen, weil jeder wusste, dass Thomas Zepf überlegt hatte, wenn man ihn fragte und

einem seine Antwort wichtig war. Und er hatte Humor. Er hat lachen können und er hat seine Freude zeigen können. Es war aber auch geradezu bereichernd, mit ihm auch in schwierigen Situationen und bei anspruchsvollen Themen zu sprechen und zu diskutieren.“

Thomas Zepf fehlt sehr. Die Lücke, die er hinterlässt, ist immens, sowohl in menschlicher Hinsicht als auch mit Blick auf seine Kompetenz, seinen klaren Menschenverstand, seine sicheren Instinkte und seine Art vertrauensbildend zu sein. Horst Riess betonte im Übrigen, dass er vor gut zehn Jahr sehr glücklich gewesen sei, Thomas Zepf davon zu überzeugen, Mitarbeiter der Tuttlinger Wohnbau zu werden. Noch kurz vor der Erkrankung hatte Thomas Zepf selbst erwähnt, dass es eine seiner besten Entscheidungen im Leben gewesen sei, zur Tuttlinger Wohnbau zu gehen. Riess sprach den Hinterbliebenen – vor allen Dingen seiner Frau Brigit, seinem Sohn Tobias und seinem Enkel Luis – die aufrichtige Anteilnahme der gesamten Belegschaft der Tuttlinger Wohnbau aus. Wir werden dem Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.





Foto: privat, Michael Beck



# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Oberbürgermeister Michael Beck über die Wohnbau

---

Liebe Leserinnen und Leser,

gerade in Zeiten, wie wir sie im vergangenen Jahr erleben mussten, ist der Zusammenhalt wichtiger denn je. Krisen gemeinsam zu meistern, macht uns stark und zuversichtlich für die Zukunft.

Trotz aller Widerstände und Hindernisse ist es der Tuttlinger Wohnbau gelungen, das Jahr 2022 erfolgreich abzuschließen. Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt einmal mehr das Miteinander aller Verantwortlichen und insbesondere das der gesamten Belegschaft. Ein Gemeinschaftswerk! Deshalb stelle ich an den Anfang meinen ausdrücklichen Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Wohnbau. Sie haben Großartiges geleistet. Energiekrise, Materiallieferschwierigkeiten, Handwerkerengpässe, steigende Inflationsraten und Zinsen – ob Architekturbüro, Finanzierung oder Verwaltung, alle und alles waren auf unterschiedlichste Weise von den Auswirkungen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine betroffen.

Der Geschäftsleitung ist es gelungen, das Schiff Wohnbau unbeschadet durch die herausfordernden Zeiten zu lenken. Auch dafür bedanke ich mich aufrichtig beim Geschäftsführer Horst Riess und seinem Führungsteam. Es waren Entscheidungen mit großer Tragweite zu treffen. Muss der Bau des Drei-Kronen-Hofes vorübergehend eingestellt werden? Werden die Heizkostenvorauszahlungen zum Schutz der Mieter unterjährig erhöht, um absehbare Nachzahlungen zu verteilen? Wie wird die gravierende Personalengpasssituation überbrückt?

Und auch hierbei wurde das vorherrschende Miteinander deutlich, denn die Geschäftsleitung durfte sich ihrerseits wiederum uneingeschränkt auf die Unterstützung des Aufsichtsrates verlassen. Dafür gebührt meinen Kolleginnen und Kollegen im Gremium mein ausdrücklicher Dank. Vier Aufsichtsratssitzungen wurden im Jahr 2022 abgehalten, um anstehende Themen zu beraten.

Durch das Jahr begleiteten uns zudem Baustellenbesichtigungen und eine Personalaussschusssitzung. Die Gesellschafter trafen sich zwei Mal, um die Formalitäten zum Jahresabschluss zu beschließen und Entlastungen zu erteilen sowie um Nachfolgeregelungen im Aufsichtsrat zu treffen. Ich danke an dieser Stelle für das Wohlwollen der Gesellschafter, die sich bis heute mit minimalen Dividenden zufriedengeben, um dem Unternehmen die finanzielle und wirtschaftliche Stärke zu belassen. Diese Haltung ist aller Ehren wert.

Nicht zuletzt bedanke ich mich bei unseren Kunden, Geschäftspartnern, Handwerkern und allen Wegbegleitern der Tuttlinger Wohnbau für die Unterstützung und Begleitung, für das Verständnis in schwierigen Zeiten, für jeglichen Rat und die gute Zusammenarbeit.

Es ist mir ein Anliegen, an dieser Stelle für ein weiterhin gutes Miteinander zu werben. Ich bin mir sicher: Es wird zum gemeinsamen Erfolg führen.

Herzlichst Ihr  
Michael Beck

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Beck', with a stylized, flowing script.

Tuttlingen, im Mai 2023  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats  
Oberbürgermeister Michael Beck



## VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung verabschiedete Oberbürgermeister Michael Beck als Aufsichtsratsvorsitzender und Vertreter des Hauptgesellschafters Stadt Herrn Hellmut Dinkelaker und Herrn Dr. Joachim Schulz aus dem Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau GmbH.

Hellmut Dinkelaker war im Wohnbau-Gremium ab Juli 2019 als Vertreter der SPD-Fraktion des Gemeinderats tätig. Herr Beck würdigte die kommunalpolitisch geprägte Arbeit von Hellmut Dinkelaker. Sein Blick war stets auf die Wohnraumversorgung der Menschen in Tuttingen ausgerichtet. Nicht nur in diesem Thema habe er das Wohnungsunternehmen während seiner Zeit im Aufsichtsrat gut begleitet. Herr Beck bedankte sich bei Herrn Dinkelaker für sein Engagement im Gremium. Nach dem Ausscheiden aus dem Gemeinderat habe Dinkelaker nun auch den Weg im Aufsichtsrat der Wohnbau freigemacht. Als seinen Nachfolger wählte die Gesellschafterversammlung Herrn Henner Lamm, ebenfalls von der SPD-Fraktion.

Als Firmenchef der freien Wirtschaft habe Herr Dr. Joachim Schulz sein Aufsichtsratsmandat aus einem anderen Blickwinkel wahrgenommen, kommentierte der Aufsichtsratsvorsitzende Beck dessen Abschied aus dem Aufsichtsrat. Mit einem besonders tiefen Blick für Zahlen, Cash Flow und Liquidität war seine Arbeit ge-

prägt von der betriebswirtschaftlichen Sichtweise. Der Aesculap Chef war seit Februar 2020 im Aufsichtsratsgremium. Dabei hatte er auch das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden inne. Herr Beck bedankte sich bei Herrn Dr. Schulz für seine leidenschaftliche Mitarbeit im Gremium. Als Nachfolger und Vertreter des zweitgrößten Gesellschafters wurde Herr Dr. Jens von Lackum, der jetzige Vorstandsvorsitzende von Aesculap, gewählt.

Durch eine veränderte Sitzverteilung beim Hauptgesellschafters Stadt im Gemeinderat wurde von der Gesellschafterversammlung der Wohnbau als zusätzliches Mitglied des Aufsichtsrats Herr Jürgen Hau von der LBU-Fraktion gewählt.

Bedingt durch ihren Weggang von der Chiron Group SE legte deren kaufmännische Geschäftsführerin (CFO) Vanessa Hellwing auch ihr Aufsichtsratsmandat bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH nieder. Seit Februar 2020 war sie engagiert im Gremium tätig. Es lagen ihr besonders die Zahlen am Herzen. Auf Frau Hellwing folgte im Aufsichtsratsgremium der Wohnbau auf Vorschlag der Chiron Group SE deren Leiter Liegenschaften, Herr Marius Müller.

Text: Rita Hilzinger



### 30 JAHRE HORST RIESS

Sein 30-jähriges Jubiläum konnte Horst Riess in 2022 feiern. Zum 1. November 1992 wurde er zum Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau GmbH bestellt. Seither führt er das Unternehmen mit großem Erfolg.

Neben der Kernaufgabe, Menschen aller Schichten mit Wohnungen zu versorgen, liegen ihm insbesondere ein guter Städtebau und für die Stadt nutzenstiftende Infrastrukturmaßnahmen am Herzen. Unter seiner Führung ist in Tuttlingen Herausragendes entstanden. Ganze Quartiere wurden entwickelt und neu bebaut. Allem voran und beispielhaft sei Wöhrden-West genannt, das belebteste Quartier der Stadt mit Kino, Irish Pub, Sternerestaurant Anima, Cheersbar, Volkshochschule, Büros, Arzt und Wohnungen, wo tausende von Menschen sich begegnen.

Horst Riess, der Ur-Tuttlinger, der von sich selber sagt: „**Ich liebe diese Stadt!**“ hat dem Unternehmen Tuttlinger Wohnbau und der gesamten Stadt gut getan. Als vermutlich langjährigster Steuermann in der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg wird er das Ruder weiterhin in der Hand behalten.

Der Aufsichtsrat und die Belegschaft gratulierten zum besonderen Jubiläum.

Text: Rita Hilzinger







## IN STILLEM GEDENKEN

**NACHRUF**

Wir trauern um unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied

**Herrn Dietmar Bader**

Von 1972 bis 1995 wirkte Herr Bader im Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau GmbH mit. Ab 1984 bis zu seinem Ausscheiden bekleidete er das Amt des Stellvertretenden Vorsitzenden. In seiner mehr als 20-jährigen Tätigkeit machte sich Herr Bader für das Unternehmen sehr verdient. Seine beratende Funktion in betriebswirtschaftlichen und finanziellen Themen war im Gremium stets nutzenstiftend. Bis zum Tod war Dietmar Bader an der Entwicklung unseres Unternehmens interessiert.

Unser tiefes Mitgefühl gilt seiner Familie und allen Angehörigen. Wir werden Herrn Bader ein ehrendes Andenken bewahren.

Aufsichtsrat  
Oberbürgermeister Michael Beck  
Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsführung | Belegschaft  
Horst Riess  
Geschäftsführer

## NACHRUF

Die Tuttlinger Wohnbau trauert um



### **Herrn Prof. Dr. Dr. Dr. hc. Michael Ungethüm**

der dem Unternehmen als langjähriges Aufsichtsratsmitglied eng verbunden war.

Von 1999 bis 2019 begleitete Herr Prof. Ungethüm unser Unternehmen in diesem Amt. Ab 2014 hatte er die Rolle des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden inne. Zudem war er über viele Jahre hinweg ein wertvoller Ratgeber im Personalausschuss. In allen aufschlagenden Themen haben vor allem sein großer Sachverstand und sein Rat in betriebswirtschaftlichen Belangen unsere ganz besondere Wertschätzung genossen. Herr Prof. Ungethüm war im Aufsichtsratsgremium ein in jeder Hinsicht unterstützender Berater, der seine Aufgabe stets zum Wohl der Gesellschaft wahrgenommen hat.

Wir werden Herrn Prof. Ungethüm stets ein ehrendes Andenken bewahren. Seiner Familie gilt unsere herzliche Anteilnahme.

Für die Gesellschafter und den Aufsichtsrat

Aufsichtsratsvorsitzender Michael Beck  
Oberbürgermeister

Für die Geschäftsführung und die Belegschaft

Horst Riess  
Geschäftsführer



**Herausgeber**

Tuttlinger Wohnbau GmbH  
In Wöhrden 2-4  
78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 / 1705-0  
Fax 07461 / 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de

**Texte und Redaktion**

Horst Riess  
Rita Hilzinger  
Corinna Hoffmann  
Hannah Degenkolb  
Hannah Dilger  
Jonas Epple  
Nadine Feustel  
Florian Frick  
Katharina Frick  
Michael Heim  
Kevin Heubach  
Fabienne Leibinger  
Ingrid Loch  
Andrea López  
Manuel Mussgnug  
Leia Schneckenburger  
Jasmin Schölzel  
Mercedes Warken  
Eva Zepf

**Layout, Gestaltung und  
Koordination**

Corinna Hoffmann

**Fotos**

Archiv Tuttlinger Wohnbau GmbH  
Archiv Stadt Tuttlingen  
AdobeStock  
BACKBONE  
Ed. Züblin AG  
Freepik  
Julia Davina Fritz  
KTP  
0049 Productions

**Weitere Daten**

Gränzbote  
Südfinder  
Stadtmagazin Im Quadrat

**Druck**

braun druck & medien GmbH

© Tuttlinger Wohnbau GmbH  
Juni 2023

Aus Gründen der Pragmatik und Ästhetik und zur besseren Lesbarkeit wird in den vorliegenden Texten vorrangig das generische Maskulinum verwendet. Dies ist wertneutral zu sehen und schließt die weibliche Form stets mit ein.

Alle Angaben ohne Gewähr. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Die nach Art. 13 DSGVO bei der Datenerhebung zu machenden Informationen finden Sie auf unserer Webseite [www.wohnbau-tuttlingen.de/datenschutz](http://www.wohnbau-tuttlingen.de/datenschutz).