



80 JAHRE
Wuttlinger Wohnbau GmbH

DIE WOHNBAU

80 JAHRE
Wuttlinger Wohnbau GmbH

DIE WOHNBAU

DIE WOHNBAU

VORWORT



Liebe Leserinnen und Leser,

der Ihnen hier vorliegende Geschäftsbericht beleuchtet (eigentlich) das Geschäftsjahr 2021 der Tuttlinger Wohnbau. Die Texte sind allesamt im Frühjahr 2022 entstanden. Deswegen kommen wir nicht umhin, die aktuellsten Entwicklungen auf der ganzen Welt bis hierher nach Tuttlingen zu reflektieren. Es ist Krieg. Und wir spüren ihn in vielerlei Hinsicht. Preise – und nicht nur für Energie – explodieren, Materialbeschaffungen für unsere Baustellen, aber auch für die Maßnahmen an unseren Bestandsbauten sind knapp oder fehlen oder sind nur noch zu neuen horrend erhöhten Preisen zu haben. Das alles verlangt uns einen neuen Blick in unsere Wohnbau-Welt ab. Selbst unsere ehrgeizigen Klimaziele werden zunächst zweitrangig.

Wir wollen und werden uns aber unseren Optimismus bewahren. Es werden wieder bessere Zeiten kommen und wir werden darauf vorbereitet sein. Auch innerhalb des Unternehmens spüren wir, dass der Zusammenhalt der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch größer geworden ist. Wir spüren alle, dass wir in einem Boot sitzen und jeder an seinem Platz Bestmögliches zu leisten hat, um unsere Wohnbau in sicherem und erfolgreichem Fahrwasser zu halten. Auch der Kapitän geht nicht von Bord. Ich habe nochmals einen Dreijahresvertrag als Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau unterschreiben dürfen.

Wieder ist und bleibt das „Wir“ entscheidend. Ein großartiges und motiviertes Team wird auch im Jahr 2022 bestrebt sein, alle unsere Kunden und Geschäftspartner, alle Mieter und zu verwaltende Eigentümer bestmöglich zu versorgen und zu bedienen. Stolz kann ich verkünden, dass dieser Geschäftsbericht wieder eine Gesamtproduktion unserer Belegschaft ist und aus allen Präsentationen der einzelnen Geschäftsfelder und Tätigkeiten ablesbar wird, warum das Jahr 2021 wiederum ein so erfolgreiches unseres Unternehmens war.

Wir sind 80 Jahre alt geworden und konnten aus bekannten Gründen nicht feiern. 2022 holen wir das mit verschiedenen Aktionen in bescheidenem Umfang nach.

Nun wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen und Schauen und fühlen Sie sich eingeladen, mit uns über unser Tun und Handeln zu diskutieren, wenn Ihnen danach sein sollte. Auch hierfür stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzlichst

A handwritten signature in blue ink that reads "Horst Riess". The signature is written in a cursive, flowing style.

Horst Riess
Geschäftsführer

INHALT

005	Die Wohnbau
013	Bericht des Geschäftsführers
031	Unsere Verantwortung
037	Wohnungsversorgung für breite Schichten
061	Kommunale Siedlungspolitik und Infrastrukturmaßnahmen
073	Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen
081	Projektentwicklung
085	Wir für Tuttlingen
099	Die Wohnbau in Zahlen
105	Intern – Das sind wir!
121	Bericht des Aufsichtsrates

80
JAHRE

Tuttlinger Wohnbau GmbH



DIE WOHNBAU



NBAU

chinger
LEURT

Nachbesteller
Wohnungsbau

DIE WOHNBAU

Ein Unternehmen, dessen Geschichte vor 80 Jahren begann

03. November 1941

- 10. Februar 1942
- 03. März 1942
- 25. April 1950

15. März 1951

- 1952
- 1954
- 05. September 1957

04. Oktober 1961

- 1964
- 1969
- 1970

1971

- 1971
- 1976
- 1977

1981

- 1983
- 03. August 1988
- 27. Dezember 1990

01. Januar 1991

- 01. November 1992
- 1997
- 09. Februar 1998

2001

- 2004
- November 2004
- 2006

28. Oktober 2011

- 05. Mai 2014
- 2016
- April 2019

03. November 2021

Gründung der Tuttlinger Wohnbau GmbH

Eintrag ins Handelsregister
 Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
 Erstes Wohnungsbaugesetz ebnet dem geförderten Wohnungsbau den Weg

Das Wohnungseigentumsgesetz macht den Bau von Eigentumswohnungen rentabel

Erstmalige Errichtung sogenannter Wohnblocks im Ziegel- und Mörikeweg
 Gründung einer eigenen technischen Abteilung
 Zulassung als Kleinsiedlungsträger

Zulassung zum Bau von Nebenerwerbssiedlungen

Entstehung der ersten Hochhäuser Tuttlingens in der Balinger Straße (Sternhäuser)
 Errichtung der drei bis heute höchsten Wohngebäude Tuttlingens in der Semmelweisstraße
 In Neuhausen ob Eck entstehen 60 Mietwohnungen als Bundeswehrsiedlung

Erstmaliges Bauen von Seniorenwohnungen

Zahl der Gesellschafter hat sich seit der Gründung auf elf halbiert
 Geförderter Mietpreis beträgt erstmals mehr als vier D-Mark pro Quadratmeter
 Erstmaliger Einsatz der Terrassenbauweise im Ludwig-Finckh-Weg

Mit der Sanierung eines Schwimmbades beginnt die Partnerschaft mit der Lebenshilfe

Innenstadtsanierung am heutigen Place de Draguignan (z. B. La Vie)
 „Steuerreformgesetz 1990“: Es regelt die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts
 Die Zahl der Gesellschafter sinkt auf acht - den auch heute noch aktuellen Stand

Die Wohnbau ist kein gemeinnütziges Unternehmen mehr

Horst Riess wird Geschäftsführer - das ist er auch heute
 Die Stadt verkauft ihren gesamten Wohnungsbestand an die Wohnbau
 Rita Hilzinger wird Prokura erteilt

Die Wohnbau feiert ihr 60-jähriges Bestehen im Aesculapium

Oberbürgermeister Michael Beck wird Aufsichtsratsvorsitzender der Tuttlinger Wohnbau
 Umzug in die neue Firmenzentrale In Wöhrden 2-4 und Eröffnung des Scala-Kinos
 Fertigstellung des Kronenareals in Möhringen

Baggerbiss am Donaukarree (Légère Hotel und Wohnanlage mit den ersten Townhäusern)

Grundsteinlegung für die Tuttlinger Höfe
 Wettbewerbssieg am ehemaligen Union-Areal - Wohnbau baut das Hotel Charly's House
 Die Wohnbau gewinnt den Wettbewerb „Bahnhof“

80 Jahre Tuttlinger Wohnbau GmbH

ORGANE DER GESELLSCHAFT

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

Stadträtin
Renate Gökeltmann

Geschäftsführende Direktorin
CHIRON Group SE
Vanessa Hellwing

Stadtrat
Michael Meihack

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

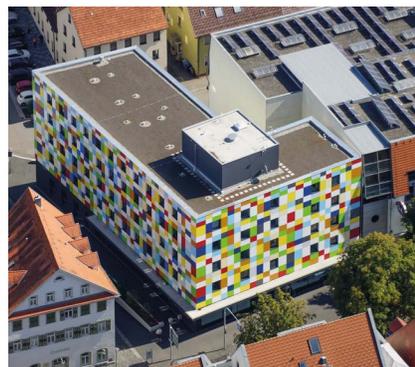
Vorstandsvorsitzender
Aesculap AG
Dr. Joachim Schulz
Stellvertretender Vorsitzender

Stadtrat
Uwe Schwartzkopf

Vorstandsvorsitzender
Kreissparkasse Tuttlingen
Markus Waizenegger

Geschäftsführung

Horst Riess



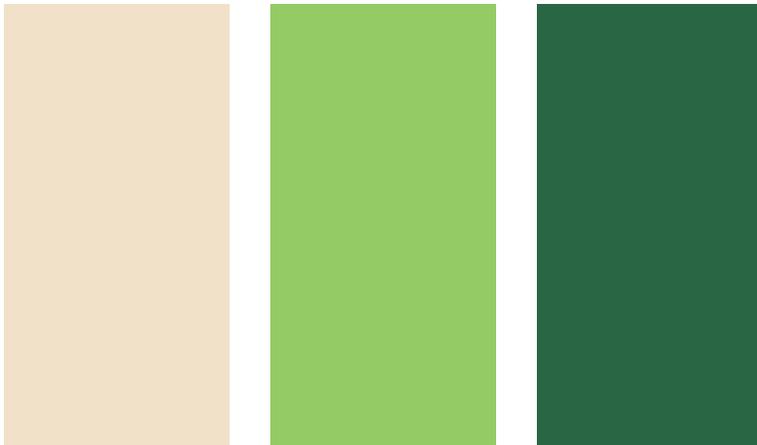
80 JAHRE WOHNBAU - ZEIT FÜR EINEN NEUEN LOOK

Unser 80-jähriger Geburtstag ist für uns der ideale Anlass, unserem Unternehmen einen neuen Look zu verpassen. Das Ziel, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, bleibt aber unser nobelstes.

Mit frischen Farben wollen wir in Zukunft noch deutlicher die Energie ausdrücken, mit der wir unsere Projekte angehen: optimistisch, kreativ und zukunftsweisend. Die Grüntöne verweisen gleichzeitig auf das stetige Wachstum unseres Unternehmens.

Die Bildmarke unseres bisherigen Logos bleibt bestehen. Sie ist als ein schützender Schirm über den Dächern "unserer" Stadt zu interpretieren, denn wir verstehen uns als eine Art Schutzschirm für die Gebäude, Infrastruktur, aber vor allem für die Menschen in Tuttlingen. Nicht nur, dass wir den Menschen ein Zuhause geben, die Wohnbau ist auch ein moderner Arbeitgeber.

Text: Corinna Hoffmann







BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Horst Riess über die Tuttlinger Wohnbau GmbH

WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND AUSBLICK

Im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung verfolgt die Tuttlinger Wohnbau GmbH vorrangig den Zweck, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für alle Menschen in unserer Stadt sicherzustellen. Unsere Siedlungspolitik sorgt darüber hinaus für Maßnahmen der Infrastruktur und der städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Dabei werden Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen erstellt, also auch Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen. Verbunden ist dies mit einem umfangreichen Dienstleistungsprogramm.

Ogleich es sich hier um den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 handelt, kommt man nicht umhin, beim Blick auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen ins Auge zu fassen. Deshalb steht es bereits am Anfang: Die weitere Entwicklung und die langfristigen Folgen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts und aller Voraussicht nach noch lange nicht prognostizierbar.

Wenn es schon im Lagebericht für das Jahr 2020 geheißen hat, dass die Kostensteigerungen im Bausektor uns die Sorgenfalten auf die Stirn treiben, erleben wir jetzt noch nie dagewesene Kostenentwicklungen, Materialengpässe oder fehlende Handwerkerkapazitäten. Die einsetzende Inflation und die Zinserhöhungen kommen erschwerend obendrein. Kaum zu glauben, aber sowohl Corona, Klimaschutz als auch die gesellschaftliche und politische Forderung nach der Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sind in den Hintergrund getreten.

Die Auswirkungen spiegeln sich auch in unserem Unternehmen wider. Die mit dem Krieg verbundenen Engpässe und auch die Energiepreiserhöhungen führen im Neubau und auch in der Sanierung zu gravierenden Einschnitten für die Menschen – unseren Kunden.

Im Berichtsjahr wurde das Neubauvorhaben Torhaus Thiergarten mit elf freifinanzierten und fünf öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie einem Kindergarten fertiggestellt. Weitere sechs neue – in bislang nicht ausgebauten Dächern errichtete – Wohnungen konnten dem Mietwohnungsmarkt zugeführt werden. Im Bauträgersektor wurden 14 Wohnungen in der Röntgenstraße 104 fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Im Bau befinden sich weitere 50 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 50 zum Verkauf bestimmte Wohnungen in der Bodenseestraße 51 und 53 sowie 28 Wohnungen in der Katharinenstraße 26 und 26/1. Neben Stellplätzen im Freien (insbesondere in der Bodenseestraße) wurden in beiden Projekten insgesamt 108 Tiefgaragenstellplätze gebaut.

In 2021 wurde auch mit dem Bau der Wohnungen und Gewerbeeinheiten im Drei-Kronen-Hof begonnen. Zudem widmen wir uns nach wie vor der Schaffung von geeigneten Infrastrukturprojekten wie Kindergartenbetreuungsplätze, Gastronomie und Ähnlichem.

Zum Ende des Berichtsjahres 2021 belief sich der Bestand der Tuttlinger Wohnbau

auf 1751 eigene Wohnungen, 20 Studenten-Wohngemeinschaften, 29 Gewerbeeinheiten und 640 Garagen. Die Sollmieten (Kaltmieten) inklusive Pachten beliefen sich auf 11,3 Millionen Euro. Die Erlöse erhöhten sich im Berichtsjahr um 6,3 Prozent, was durch Neuvermietungen und moderate Erhöhungen erzielt werden konnte. 3,7 Millionen Euro flossen in Form von Modernisierungen, Renovierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen in den Wohnungsbestand zurück. Das Jahresergebnis der Tuttlinger Wohnbau hat sich gegenüber dem Vorjahr um 452.900 Euro verringert. Gegenüber dem genehmigten Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 ergibt sich ein um 652.000 Euro höherer tatsächlicher Jahresüberschuss. Dies ist in erster Linie auf höhere Erträge beim Verkauf von Streubesitz-Wohnungen (Wohnungen aus früheren Bauträgerprojekten) und geringere, als die auf die sichere Seite kalkulierten Baukosten, bei den verkauften Einheiten zurückzuführen.

Sowohl das Anlagevermögen als auch das Umlaufvermögen erhöhten sich durch die bereits erwähnte Bautätigkeit. Das Eigenkapital ist aufgrund der Zuweisung des letztjährigen Bilanzgewinns sowie einer Vorabzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2021 angewachsen. Die Höhe der Verbindlichkeiten kam durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens und des Umlaufvermögens zustande.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote ist im Zusammenhang mit der Finanzierung neuer Bauvorhaben gesunken. Langfristige Anlagen sind fristenkongruent finanziert. Die kurzfristigen Forderungen und die liquiden Mittel übersteigen die kurzfristigen Schulden.

Die Struktur des kurz- und langfristigen Vermögens und der Schulden (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) ist stabil.

Als weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind außerdem zu nennen: 1,8 Prozent Gesamtkapitalrentabilität und 4,0 Prozent Eigenkapitalrentabilität. Die Vermögenslage der Tuttlinger Wohnbau GmbH ist unverändert geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gewährleistet. Die Zinsbindungsfristen sind breit gestreut und werden in den nächsten Jahren kaum nennenswerte Auswirkungen auf die Jahresergebnisse haben. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow geleistet werden. Die Finanzierung der im Jahr 2022 geplanten Investitionen durch zinsgünstige Darlehen und Eigenmittel ist gesichert.

Die Finanzlage der Tuttlinger Wohnbau ist geordnet.

Durch moderate Mieterhöhungen und neu hinzugekommene Mietobjekte sind die Sollmieten angestiegen. Die Umsätze aus dem Verkauf (Bauträgerprojekt Röntgenstraße 104) sind im Vergleich zum Vorjahr (Goethestraße 14 – 14/1) leicht gestiegen. Die sachlichen Verwaltungsaufwendungen haben eine geringfügige Erhöhung erfahren. Die Personalkosten sind sogar leicht gesunken. Die übrige Rechnung wurde

durch verschiedene weitere Verkäufe etwas gesteigert. Dabei handelt es sich um periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von Objekten des Anlagevermögens.

Die Ertragslage der Tuttlinger Wohnbau GmbH ist stabil.

Aktuell sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik unseres Unternehmens vorgesehen. Ob dies so bleibt, hängt maßgeblich davon ab, wie sich die politische Situation entwickeln wird. Ziel ist und bleibt es, die Qualität, die Produktivität und die Kundenorientierung zu bewahren und – wenn möglich – zu steigern.

Noch im Herbst 2021 prognostizierten wir bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2022 wieder einen Jahresüberschuss von voraussichtlich circa 1,6 Millionen Euro. Die außergewöhnliche Unsicherheit aufgrund nicht absehbarer Folgen der Kriegshandlungen und Sanktionen stellt jedoch einen besonderen Umstand dar, die unsere Prognosefähigkeit beeinträchtigt.

Das Vermietungsgeschäft wird weiterhin stabil sein und das sichere wirtschaftliche Standbein bleiben. Das bereits annähernd fertiggestellte Bauvorhaben in der Katharinenstraße 26 und 26/1 wird mit nur geringfügiger Verspätung an die Käufer übergehen können. Dies wird im Jahr 2022 zu Umsatzerlösen aus dem Verkauf führen. Bei der Bodenseestraße 51 und 53 konnte bis zum Anfang des Jahres 2022 von einer überwiegend regelmäßigen Bautätigkeit ausgegangen werden, zumal der Generalübernehmervertrag eine gewisse Preissicherheit garantiert. Gleichwohl erreichen uns bei diesem schon ordentlich fortgeschrittenen Bauvorhaben bei den Innenausbauarbeiten Materiallieferschwierigkeiten. Ob weitere im Bau und in der Bauvorbereitung befindliche Vorhaben – insbesondere der Drei-Kronen-Hof und die Einfamilienhäuser im Heiligental – reibungslos vorankommen werden, ist nicht nur ungewiss, sondern eher unwahrscheinlich. Bereits heute werden gravierende Preiserhöhungen und Materialengpässe angekündigt, die eine Prognose über den Fortgang und den Zeitpunkt der Vorhaben derzeit nicht zulassen. Die Finanzierungen dieser Vorhaben sind gesichert, sodass die prognostizierten und bereits eingetretenen Zinserhöhungen keine besonderen zusätzlichen Risiken darstellen.

Auch im Bereich der Bestandspflege, also den Modernisierungen und Instandhaltungen sowie mit Blick auf die anzustrebende Klimaneutralität sind Materialengpässe, Preiserhöhungen und fehlende Handwerkerkapazitäten ein mehr als wahrscheinliches Hemmnis.

Der Ausbruch des Ukrainekrieges wird bei der weiteren Entwicklung möglicherweise zu negativen Abweichungen von Prognosen oder Zielen führen. Bestandsgefährdende Risiken sind aufgrund der stabilen finanziellen Ausstattung der Tuttlinger Wohnbau jedoch nicht gegeben.

Durch die Kriegshandlungen und Sanktionen ist von einer erheblichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Deswegen trauen wir uns eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen nur eingeschränkt zu.

Für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens ist insofern mit konkreten

Risiken zu rechnen, weil es beispielsweise zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kommen kann. Gleiches gilt beim Neubau. Sofern die Kostensteigerungen unverträglich werden (Anzeichen gibt es hierfür zur Genüge), kann das damit verbundene Risiko gegebenenfalls nur noch dadurch aufgefangen werden, indem Bauvorhaben nicht begonnen oder vorübergehend gestoppt und auf Eis gelegt werden.

Im Berichtsjahr 2021 wurde zielstrebig an der Verwirklichung neuer Wohnbauten gearbeitet. Erfreulicherweise sind sämtliche Einheiten der bereits weit vorgeschrittenen Bauträgervorhaben in der Katharinenstraße sowie in der Bodenseestraße 53 verkauft. Dadurch ergeben sich gute Chancen, um negativen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes stellt sich stabil dar. Nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen werden regelmäßig ausgeführt. Der Auftrags- und Aufgabenbestand insbesondere auch im Architekturbüro und die damit verbundene Auslastung der Mitarbeiter ist gesichert. Außer den erwähnten kriegsbedingten Schwierigkeiten sind besondere Risiken derzeit nicht gegeben.

Ein ausgeprägtes Risikomanagementsystem zur Beobachtung der für unser Unternehmen wesentlichen Risikofaktoren ist eingerichtet. Die differenzierte Festlegung der Zinsbindungen bietet Sicherheit. Die Finanzierung aktueller Bauprojekte für das Anlagevermögen ist zu guten Konditionen langfristig gesichert.

Das originäre Vermietungs- und Bauträgergeschäft bietet die Sicherheit, ohne außergewöhnliche Risiken auch in anderen Bereichen eine innovative und zukunftsorientierte Geschäftspolitik zu betreiben sowie weiterhin an der Stadt- und Infrastrukturentwicklung entscheidend mitzuwirken. Neue Projekte werden vorangetrieben, wobei die sich dadurch eventuell ergebenden Risiken selbstverständlich stets sorgfältig abzuwägen sind.

Insgesamt liegen zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

Zum guten Schluss in schlimmen Zeiten: Wir bleiben in Zukunft der seriöse und solide Wohnungsversorger in Tuttlingen. Auf unsere engagierte und maßgebliche Mitwirkung an der Stadtgestaltung und Stadtentwicklung ist weiterhin ebenso Verlass, wie auf die Verfolgung einer Geschäftspolitik, die von Stabilität und gutem Erfolg getragen sein wird.

Tuttlingen im Mai 2022



Horst Riess
Geschäftsführer

AUS UNSERER SICHT

Es ist Krieg. Auch wir bei der Tuttlinger Wohnbau spüren, dass sich die Welt verändert.

Gas – für wen?

Üblicherweise handeln wir in der Rubrik „Aus unserer Sicht“ besondere politische Themen ab, die dann unser Unternehmen auch direkt betreffen. Leider fühlen wir uns gezwungen, in diesem Jahr dies nicht nur bezogen auf das Geschäftsjahr 2021 zu tun, sondern den Bogen weiter zu spannen. Diese politischen Texte entstehen im Monat Mai 2022 – einfach als Hinweis.

Emotional umfasst uns eine Frage, die da heißt: „Private Haushalte oder Unternehmen – wer soll im Fall der Fälle Vorrang haben?“. Es sind Fragen wie diese, die in der öffentlichen Diskussion um das Gas aus Russland mittlerweile verhandelt werden. Der Staat und die Unternehmen rüsten sich dafür, dass bald nichts mehr aus dem Osten kommt. Nun hört man zum Beispiel aus dem großen Energieunternehmen E.ON oder auch bei der größten Fluggesellschaft Europas, der Lufthansa, dass die gesamte Volkswirtschaft und damit auch die Einkommen der Menschen daran hängen, dass die Industrie arbeitsfähig bleibe. Die Politik sollte deshalb erwägen, erst bei Privaten und dann bei der Industrie abzuschalten. Öffentlich unterstützen will das kaum jemand aus der Wirtschaft; hinter vorgehaltener Hand gibt es aber auch Sympathie. Auf der einen Seite also die Industrie, die um ihre Geschäfte bangt. Auf der anderen Seite die Menschen in Deutschland, die fürchten, dass sie im kommenden Winter im Kalten sitzen. Die Ampelkoalition lehnt es ab, dass „bei der Großmutter zuhause die Wohnung kalt“ sein könnte. Dazu dürfe es erst gar nicht kommen. Klaus Müller, Präsident der Bundesnetzagentur – der Institution also, die im Fall der Fälle entscheiden muss, wer abgeklemmt werden soll – mahnt, Gruppen nicht gegeneinander auszuspielen. Der Wirtschaftsminister ruft zum Energiesparen auf, weiß aber auch, dass allgemeine Verzichtsappelle nicht die Lösung sein können. Es geht um viel mehr. Kein Zweifel: Es sind schwierige Zeiten. Der Krieg in der Ukraine macht plötzlich in

aller Deutlichkeit klar, wie abhängig Deutschland und Europa von Energielieferungen vor allem aus Russland sind.

Zwischenzeitlich müssen auch wir bei der Tuttlinger Wohnbau uns mit entsprechenden Fragen aus der Mieterschaft und bei den Eigentümern auseinandersetzen. Es ist schon schlimm, hier keine Antworten geben zu können, weil weder geäußelter Zweckoptimismus noch Panikmache von unseren Kunden gehört werden will.

Bei Licht betrachtet, steht das Wirtschaftsmodell Deutschland auf dem Spiel. Es basiert seit Langem darauf, billige Energie und günstige Rohstoffe zu importieren, daraus dank guter Ingenieurleistungen hochwertige Produkte zu entwickeln und zu erstellen und diese weltweit mit großem Erfolg und gutem Profit zu verkaufen. So sind Deutschland und seine Bevölkerung in den vergangenen Jahrzehnten zu Wohlstand und Vermögen gekommen. Und so sind auch die Abhängigkeiten immer größer geworden. Sei es von billiger Energie aus Russland, sei es von einem lukrativen Markt wie China, sei es von den internationalen Lieferketten, auf deren Funktionsfähigkeit die deutsche Wirtschaft so dringend angewiesen ist. Dieses System steht nun in Frage und damit das Selbstverständnis der deutschen Volkswirtschaft, einer der führenden Exportnationen der Welt.

Nachhaltigkeit – was ist das?

Die Diskussion um die Energie aus Russland zeigt wie unter einem Brennglas, wie wichtig der Umbau der deutschen Wirtschaft ist, auch und vor allem zu mehr Nachhaltigkeit. Eigentlich soll das Land wie geplant bis 2045 klimaneutral sein, auch wenn das heute angesichts der aktuellen Krise als reichlich spät erscheint. Um dieses Ziel auch wirklich zu erreichen, müssen Wirtschaft und Unternehmen schnell nachhaltig werden. Manch ein Experte verweist darauf, wie schlimm die Folgen sein werden, wenn etwa das russische Gas ausbleiben wird. Von einem „industriellen Flächen-

brand“ warnen zum Beispiel unsere Chemieriesen. Bei der BASF spricht man sogar von der schwersten Krise in Deutschland seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges. Das ist auch kein Wunder, denn gerade die Chemieindustrie setzte stets voll auf billiges Erdgas aus Russland und wurde dabei von der Politik durchaus noch ermutigt. Eine Diversifizierung der Risiken, also die Suche nach anderen Energiequellen und -lieferanten, was unter wirtschaftlichen Gründen durchaus angebracht ist, ist nicht erfolgt. Jetzt droht der kalte Entzug von der Droge namens billiges Gas.

Nun ist es überhaupt nicht Stil und Anliegen der Tuttlinger Wohnbau, nur in Horrorszenarien zu formulieren und Deutschland bereits an den Abgrund zu reden. Ganz im Gegenteil. Wenn es inmitten all der Katastrophenszenarien Hoffnung gibt, dann diese: Der brutale Krieg und das daraus resultierende Entsetzen zwingt zu einem schnellen Umdenken und einem konsequenten Umbau. Die Zeit der Ausreden ist vorbei. Die Unternehmen müssen auf die neue Lage sofort reagieren und zwar nicht nur wegen des Drucks von Konsumenten und Öffentlichkeit, sondern vor allem aus eigenem Interesse. Sie müssen jetzt auf Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien setzen. Bei der E.ON heißt es sogar: „Wer nicht nachhaltig arbeitet, wird bald nicht mehr arbeiten“.

Ob es um Rechenzentren, die Tourismus- oder Autoindustrie, Sportartikel-, Ernährungs-, Chemie-, Baumaschinen-, Luftfahrt-, Einzelhandel- oder eben unsere Wohnungswirtschaft geht – wir alle müssen unseren Weg zu mehr Nachhaltigkeit finden. Für einige ist es leichter, für andere deutlich schwerer.

400.000 neue Wohnungen jährlich – wie soll das gehen?

Die anhaltende Krisensituation durch den Ukraine-Krieg, die Lieferkettenprobleme in Folge der Corona-Pandemie und die enormen Kostensteigerungen bei Bau- und Energieprodukten wirken sich massiv auf den bezahlbaren Wohnungsbau aus. Fast zwei Drittel der sozial orientierten Wohnungsunternehmen müssen Neubauprojekte zurückstellen. Fast ein Drittel sieht sich gezwungen, den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser komplett aufzugeben. Ähnlich dramatisch ist die Lage bei Modernisierungsprojekten: mehr als zwei Drittel der Wohnungsunternehmen müssen den klimaschonenden und auch altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen auf Eis legen. Rund 13 Prozent müssen ihn ganz aufgeben. Das zeigt eine aktuelle bundesweite Umfrage unter den im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW organisierten Unternehmen. „Unter den katastrophalen Bedingungen



können die sozial orientierten Wohnungsunternehmen derzeit nicht einmal ihre schon begonnen Projekte fertigstellen. Der bezahlbare Wohnungsbau, die Regierungsziele von 400.000 Wohnungen jährlich und die Klimaziele bei Gebäuden sind aus derzeitiger Sicht Makulatur, wenn sich nicht sehr schnell etwas ändert“, sagte dieser Tage GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die massiven Preissteigerungen betreffen allein bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen beim Neubau aktuelle 58.000 Wohnungen, bei der altersgerechten und klimaschonenden Modernisierungen rund 92.000 Wohnungen und bei der Instandhaltung sogar mehr als 1,5 Millionen Wohnungen. Auch wir in Tuttlingen stellen fest, dass Wohnungsbau und Modernisierung für uns derzeit absolut unkalkulierbar geworden ist und das liegt nicht allein an den globalen Krisensituationen rund um Corona und Krieg. Viele Probleme sind hausgemacht. Dies muss ein Weckruf an die Politik sein. Die Regierung muss die dramatische Lage bei Bau und Modernisierung erkennen und schnell wirksame Rahmenbedingungen schaffen.

Planbarkeit – gibt es die noch?

Mehrere Krisenfaktoren wirken derzeit wie ein „Abwärts-Turbo“ für Bau und Modernisierung: Zinsen und Baukosten werden bis zum Jahresende gleichzeitig deutlich ansteigen. Bei einigen Produkten werden durch die Mangellage und Lieferkettenprobleme weitere explosionsartige Preisanstiege erwartet; so zum Beispiel bei den in Wärmepumpen und mittlerweile fast allen Geräten verbauten Halbleitern. Anstatt weitere Hindernisse für den bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen, wie der von der BaFin eingesetzte und für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vollkommen unnötige Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite, muss die Politik endlich umsteuern. Es dürfen keine neuen Regulierungen geschaffen werden, die in der jetzigen Situation Bauplanungen weiter verzögern oder Produkte weiter verteuern. Bei Anforderungen an Gebäude ist deutlich mehr Flexibilität für alternative Lösungen bei Baustoffen und Technolo-

gien nötig. Dringender denn je ist es, das Förderchaos beim klimaschonenden, bezahlbaren Bauen zu beenden. Planbarkeit ist die Grundvoraussetzung für das Entstehen von neuem Wohnraum. Dafür ist eine wirksame und verlässliche Fördersystematik für die ganze Republik dringend notwendig. Das Fiasko rund um die KfW-Förderung hat jetzt schon Verzögerungen von bis zu zwölf Monaten bei Bau und Modernisierung verursacht, die nicht mehr aufzuholen sind. Mit jedem Tag ohne ein planbares Fördersystem vergrößert sich die Bau- und Modernisierungslücke weiter. Wenn das so weitergeht, werden 2023 und 2024 verlorene Jahre für das bezahlbare Bauen und Wohnen in Deutschland sein.

Gastronomie – die Zuversicht ist wieder da

Die Tuttlinger Wohnbau hat in den vergangenen Jahren die Gastronomielandschaft in Tuttlingen gewaltig verbessert. Auch viele Besucher aus nah und fern bestätigen dieser Stadt eine bemerkenswerte Entwicklung in den vergangenen Jahrzehnten und verweisen nicht selten dabei auf das inzwischen deutlich verbesserte, ja sogar attraktive Gastronomieangebot in Tuttlingen. Gleichwohl hatten und haben wir insbesondere mit Blick auf die Coronapandemie große Sorgen um unsere Gastronomen. Es war uns ein ganz besonderes Bedürfnis, den Betreibern unserer Gast-



stätten, aber auch unseres Kinos und unserer Hotels über die schwere Zeit hinwegzuhelfen, um nach der Pandemie (wann immer das letztendlich auch sein mag) eine erfolgreiche Fortsetzung des Gastronomieangebotes sicherzustellen.

Herausforderungen – nochmals Gastronomie

Steigende Preise, die Anfälligkeit globaler Lieferketten, sowie der anhaltende Fachkräftemangel fordern das Gastgewerbe heraus. Und dann ist da noch die Corona-Schlussabrechnung, durch die dem einen oder anderen Gastronomen empfindliche Rückzahlungen drohen. Natürlich ist der Sommer 2022 vermutlich etwas völlig anderes, als die Corona-Sommer in den letzten beiden Jahren – zumindest aus der Perspektive der Unternehmer. Zwar laufen die Umsätze wieder ganz gut an, soweit wir das beobachten können, aber sie befinden sich noch nicht auf Vor-Corona-Niveau. Das liegt sicher auch an einer nachwirkenden Mentalitätsveränderung bei den Gästen. Nicht jeder geht jetzt schon befreit in einen vollen Laden. Der Gastronom ist also nach wie vor angehalten, für ein gutes und sicheres Gefühl beim Gast zu sorgen. Was wir aber auch in den Gesprächen mit unseren Gastronomen feststellen können: Die Zuversicht wächst, weil auch die Attraktivität der Gastronomie als Arbeitgeber – zwar sehr, sehr langsam – aber wieder steigt.

Bestehen bleibt trotz leichter Verbesserungen nach wie vor ein riesengroßes Problem in der Mitarbeitergewinnung; ebenso im Bereich der Beschaffung. Man mochte es ja gar nicht glauben, als im vergangenen Jahr durch ein im Suezkanal querliegendes Schiff die Lieferketten ins Stocken gerieten. Die haben sich seitdem auch nicht mehr wirklich erholt. Kaum lief es wieder einigermaßen, ist man mit dem unsäglichen russischen Angriffskrieg in der Ukraine konfrontiert. Die ukrainische Volkswirtschaft hat uns mit vielen Dingen versorgt, auch mit LKW-Fahrern, die jetzt nicht mehr fahren. Und schon kommt die eng getaktete Logistik wieder ins Straucheln und teilweise zum Erliegen.

Umdenken – es gibt nicht mehr alles

Wir haben uns in Deutschland als Unternehmer und Privatpersonen daran gewöhnt, dass alles in rauen Mengen jederzeit und überall verfügbar ist. Und plötzlich kommen viele – auch unsere Gastronomen – in eine Lage, in der sie sich plötzlich lange im Voraus Gedanken machen müssen, mit welchen Produkten im Sommer und Herbst überhaupt Umsatz zu machen ist, um auch über den nächsten Winter zu kommen. Denn auch da gibt es noch keine Garantie, ohne erneute Corona-Einschränkungen durchzukommen, auch wenn das momentan keiner hören will. Unsere Gastronomen haben, wie viele andere Unternehmer, Gott sei Dank, auch ihre Nase immer im Wind und blicken voraus. Angesichts steigender Preise, unterbrochener Lieferketten und allgemeiner Verunsicherung in der Gesellschaft, steigt in der Gastronomie die Nachfrage nach Waren. Das wiederum erhöht auch den Nachfragedruck der Zulieferer. Dieser kann aber im Moment nicht adäquat bedient werden. Das Resultat ist ein sich gegenseitig verstärkender und schädlicher Prozess, der jeden vor die große Herausforderung stellt, sein Angebot sensibel auszubalancieren und genau zu schauen, bei wem man wie viele Waren beziehen kann. Das sind jetzt also Einblicke in eine Welt, die man gar nicht mehr kannte, weil die permanente Verfügbarkeit von allem und jedem für uns selbstverständlich war. Diese Entwöhnung tut jetzt sicher weh. Dies deshalb, weil man als Gastronom nun langfristiger planen muss und sich nicht darauf verlassen kann, dass die Waren sowieso verfügbar sind.

Die Regionalisierung der Produkte ist seit Jahren und lange vor Corona ein Trend. Meistens läuft dies vor allem unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und mit Blick auf den eigenen ökologischen Fußabdruck. Für pflichtbewusste Unternehmer und Gastronomen ist das schon seit längerer Zeit ein Thema, wird aber jetzt noch einmal verstärkt.

Die Grenze der „Geiz-ist-geil-Mentalität“ ist überschritten. Für den Gastwirt ist das „Storytelling“ immer wichtiger. Es geht als Gastronom mehr denn je darum, transparent und glaubwürdig zu vermitteln, wie die eigene Philosophie aussieht. Hier kommt auch viel stärker der Netzwerk-Gedanke ins Spiel. Das eigene Image des Betriebs beginnt schon lange vor der Speisekarte – etwa beim Aussuchen der eigenen Geschäftspartner und Zulieferer. Unsere Gastronomen pflegen ihr Lieferantennetzwerk und stellen gleichzeitig eine ausgewogene Mischung aus lokalen Anbietern mit allerdings oftmals begrenzten Lieferkapazitäten und größeren überregionalen Bezugsquellen sicher. Wir von der Wohnbau sind uns sicher, dass sich dieses Bewusstsein flächendeckend und eben auch bei unseren Gastronomen durchsetzt.

Preissteigerungen – was akzeptieren wir?

Und jetzt zu den Preisen: Selbstverständlich müssen die Preissteigerungen vom Gastronom weitergegeben werden. Auch wenn man es nicht gerne hören wird, aber wir sind überzeugt davon, dass das Verständnis in der Gesellschaft dafür da ist. Man kann sogar das Gefühl gewinnen, dass sich die Menschen an die exorbitant gestiegenen Benzinpreise fast schon gewöhnt haben, obwohl es vielen wehtut. Natürlich ist dieser Fall etwas anders gelagert, als in der Gastronomie. Der Autofahrer kann im Regelfall nicht einfach aufhören, nur weil die Benzinpreise steigen. Der Gastronom hingegen muss jetzt wirklich spitz kalkulieren. Wenn er nicht genau weiß, was er tut, sondern beim Preisanstieg überdreht – er teurer wird, ohne gleichzeitig die Leistung nach oben anzupassen – dann wird es gefährlich. Wenn die Gäste für das gleiche Produkt 20 Prozent mehr zu bezahlen haben, aber nur das gleiche Erlebnis dafür bekommen, kann es leicht passieren, dass die Gastronomen mit Abstinenz bestraft werden. Wir kommen deshalb zu dem Ergebnis, so hart dies klingen mag, dass die Corona-Jahre möglicherweise nur eine Aufwärmübung für die Gastronomen waren. Eine bestimmte Zeit konnten sie mit

Hilfen überbrücken. Jetzt gilt es aber, sich angesichts der Vielzahl von Herausforderungen zu beweisen. Unsere Gastronomen waren sehr dankbar für die geleisteten Hilfen während der Corona-Zeit und sie fühlten sich auch uns als Verpächter aufgrund unserer Unterstützung und Rücksichtnahme sehr zu Dank verpflichtet. Gastronomie an sich ist ja kein ungesundes Geschäftsmodell. Gastwirtschaften gib es seit über 6.000 Jahren. Der Gastwirt muss allerdings mit den aktuellen Entwicklungen Schritt halten. Die Preise gehen nach oben, die Löhne ebenfalls und auch die Verunsicherung ist gestiegen. Das sorgt natürlich für Verwerfungen, aber es ist nicht das Ende. Wir alle müssen nun mehr Bewusstsein dafür entwickeln, was die Lage erfordert und dann unseren Weg mit Konsequenz und Disziplin verfolgen. Die Tuttlinger Wohnbau wird weiterhin ein Verpächter sein, auf den man sich partnerschaftlich verlassen kann. Aber wir setzen auch auf die Selbstheilungskräfte der Branche.

Zukunft – was wollen wir angeboten bekommen?

Ein paar sind schon weit gekommen, viele noch hinterran. Wie gefährlich es ist, zu langsam zu sein oder gar den Anschluss zu verlieren, zeigt die aktuelle Krise. Wer nur so tut als ob und dabei Greenwashing betreibt, ist schnell raus. Auch wir haben erkannt, dass wir unser Unternehmen und die Strategie und unser Handeln auf Nachhaltigkeit ausrichten müssen. Dabei brauchen wir neue Strategien, Prozesse und Produkte. Es geht nicht nur um die Umwelt, sondern auch um Soziales und Unternehmensführung; ESG heißt der Fachbegriff, environmental, social and corporate governance. Der Druck ist inzwischen immens. Auch unsere Kunden werden in Zukunft auf Nachhaltigkeit pochen und entsprechende Produkte verlangen. Gerade Investoren und Anleger sind gut beraten, vermehrt auf nachhaltige Geschäftsmodelle und deren Produkte zu achten. Viele Unternehmen, vielleicht nicht zuvorderst die Tuttlinger Wohnbau, werden schlechter an Kredite kommen. Also nicht nachhaltig zu sein, kann vielleicht schon in naher Zukunft die Refinanzierung erschweren.



Nachhaltigkeit – das Zukunftsprodukt

Uns geht es auch um die Mitarbeiter, deren Einstellung sich ändern wird. Beschäftigte – besonders die jüngeren – wollen in Zukunft sicher vermehrt in Unternehmen arbeiten, die auf nachhaltige Kriterien setzen und womöglich sogar Vorreiter in ihrer Branche sind. Wenn man Mitarbeiter gewinnen will, was momentan unabhängig vom Berufsbild schwierig genug ist, werden wir uns damit auseinandersetzen, dass diese nach solchen Kriterien fragen werden. Gibt es sie nicht, gehen sie woanders hin oder wandern zur Konkurrenz ab. In Zeiten knapper Fachkräfte, im viel zitierten Kampf um Talente also, kann das schnell zu einem entscheidenden Nachteil oder Vorteil werden. Dabei ist es aus unserer Sicht – trotz aller Krisen – vielleicht gerade kein schlechter Zeitpunkt für Veränderungen. Viele Unternehmen haben in den vergangenen Jahren so gut verdient wie noch nie. Zugegebenermaßen ging es auch uns, der Tuttlinger Wohnbau, sehr gut. Wir betrachten das, als ewige Optimisten, als gute Ausgangslage. Grundlegende Veränderungen geht man nämlich am besten aus einer Position der Stärke an: Wenn es gut läuft, sollte man unangenehme und teure Dinge anpacken.

Klar ist dabei auch, dass die Ausgangslage ziemlich unterschiedlich ist. In der Luftfahrt- und Reiseindustrie

etwa klaffen Anspruch und Wirklichkeit noch weit auseinander. Alleine der Tourismus war vor der Pandemie weltweit für etwa acht Prozent aller Treibhausgas-Emissionen verantwortlich. Viele Kunden wollen zwischenzeitlich bereits auf nachhaltiges Reisen achten; viele wollen es aber auch besonders günstig. Die Wirklichkeit in diesen Branchen heißt aber auch, dass wirklich grünes nachhaltiges Fliegen auf kurze Sicht nicht möglich ist, auch wenn an neuen Technologien gearbeitet wird.

Noch gravierender ist das Problem der Baubranche. Knapp zehn Prozent der klimaschädlichen Gase – heißt es – stammen allein aus der Betonproduktion. Das ist fast dreimal so viel, wie der gesamte Flugverkehr verursacht. Beton ist aber weltweit der wichtigste Baustoff. Alternativen gibt es nur in Ansätzen. Die Entstehung von CO₂ lässt sich bei der Betonproduktion kaum vermeiden, aber in weiterer, vielleicht längerer Zukunft kann die Verwendung von Recycling-Beton forciert werden. Gleichzeitig arbeitet die Branche nun an Speicherlösungen für das entstehende CO₂. Doch auch das ist aufwendig und teuer.

Krise – ist sie unsere Chance?

Die Krise muss also Anlass für grundlegende Transformationen sein. Die Wirtschaft braucht mehr Entschlossenheit, damit Deutschland Industrie- und Exportland bleibt. Die deutsche Industrie ist das Herzstück der deutschen Volkswirtschaft und sichert unser aller Wohlstand. Ohne sie wäre auch die Finanzierung unserer Sozialsysteme und der florierende Dienstleistungsbereich nicht möglich. Dienstleistungen hängen gerade in Deutschland an der industriellen Basis. Deutschland will und sollte zu einem Vorreiter, zu einem internationalen Vorbild werden und die für die Nachhaltigkeit notwendigen Technologien und Geschäftsmodelle anbieten. Nachhaltigkeit ist eine Chance, sich von anderen Wettbewerbern zu unterscheiden. Wir werden sehen, wie gut uns die Herausarbeitung dieser Unterschiede als Tuttlinger Wohnbau gelingen wird. Es wird

aber unser Weg sein, unsere starke Stellung auch in Zukunft zu sichern.

Krisen – wie heftig und wie lange noch?

In Berlin hat sich ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum gegründet. Aber gerade jetzt stehen in Deutschland der dringend benötigte Wohnungsbau und die klimaschonende Sanierung von Gebäuden kurz vor dem Erliegen. Ursache sind krisenbedingte Entwicklungen, die sich gegenseitig überlagern. Seit der Coronakrise kommt es zu massiven Lieferkettenproblemen. Vertragspreise und -fristen können nicht mehr oder nur noch schwer eingehalten werden. Nach dem radikalen Bruch mit dem bisherigen Fördersystem für bezahlbaren, klimaschonenden Wohnungsbau herrschen in unserer Branche Ungewissheit, Planungsunsicherheit und Attentismus. Als besonders bau- und sanierungswilliges Unternehmen leiden wir als Tuttlinger Wohnbau extrem. Der Krieg gegen die Ukraine führt zu weiteren massiven Baupreissteigerungen und Lieferengpässen. In der Bauindustrie kommt es vermehrt zu Kurzarbeit und Aufträge müssen nicht selten

storniert werden. Die gefährliche Mangelsituation bei Fachkräften und Material, die bereits vor dem Krieg und vor der Coronakrise bestand, verschärft sich damit um ein Vielfaches. Gleichzeitig steigen die Zinsen und das heißt, Kredite werden immer teurer. Und jetzt gehen auch noch die Energiekosten für Mieter und Vermieter geradezu durch die Decke. Wir als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen sind angesichts dieser toxischen Mischung von riesigen Problemfeldern gezwungen, unsere Bauplanungen und vielleicht sogar begonnene Bauprojekte zu stoppen oder auf Eis zu legen.

Erste Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage unter den rund 3.000 sozial orientierten Wohnungsunternehmen zeigen, dass nahezu alle Neubau- oder Modernisierungsprojekte entweder zurückgestellt oder womöglich ganz aufgegeben werden müssen, wenn sich die Preisdynamik der vergangenen Monate weiter fortsetzt. Die Preissteigerungen schlagen bei mehr als zwei Dritteln aller Modernisierungs- und rund der Hälfte aller Neubauprojekte zu Buche. Bei unseren





28 Wohnungen und 28 Tiefgaragenplätzen in der Katharinenstraße sind wir wohl mit einem „blauen Auge“ davongekommen. Gleiches hoffen wir durch gute Verträge bis in einem Jahr auch für die 100 Wohnungen in der Bodenseestraße verkünden zu können.

400.000 Wohnungen jährlich – bitte keine Illusionen

Das bezahlbare Wohnen und die Klimaziele sind damit in ernsthafter Gefahr. Die politische Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen jährlich ist angesichts der aktuellen Lage absolut illusorisch. Wir erleben Entwicklungen, auf die wir wenig bis keinen Einfluss haben. Wir müssen aber von der Regierung verlangen, dass zahlreiche hausgemachte und bereits seit Jahren bekannte Schwierigkeiten sofort beseitigt werden. Normen müssen entschlackt und regulatorische Baukostentreiber vermieden werden.

Förderpannen – jetzt reicht´s

Auch wenn wir den Blick auf die Baukultur und den Städtebau nicht vergessen dürfen, sollten die Potenziale industrieller Bauweisen wie des seriellen und modularen Bauens verstärkt genutzt werden. Überdeutlich zeigt sich, dass nun eine Rohstoffstrategie zur Materialsicherung erarbeitet werden muss. Ebenso müssen Klimaschutzmaßnahmen über mehrere Jahre mit Blick auf ganze Quartiere analysiert und entwickelt werden. Wir brauchen für den nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungsbau umgehend eine verlässliche, planbare und transparente Förderung. So wie es mit dem Neubauförderprogramm für den Standard Effizienzhaus 40 gelaufen ist, wird es nichts. Innerhalb von wenigen Stunden war das Budget von einer Milliarde Euro aufgebraucht: Ein zweites Fiasko mit Ansage. Nun gilt die EH-40-Anschlussförderung unter weiter verschärften Bedingungen, also nur noch

in Verbindung mit dem Qualitätssiegel "NB (QNG)".

In Generationen denken ...

Im aktuellen Regierungsentwurf zum Bundeshaushalt 2022 sind keine Mittel mehr zur KfW-Zuschussförderung des altersgerechten Umbaus von Wohnhäusern und Wohnungen vorgesehen. Bei all den Diskussionen um die Energiewende dürfen wir andere zukunftsichernde und gesellschaftlich relevante Investitionen nicht vergessen. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen ist in Deutschland natürlich sehr unterschiedlich ausgeprägt und hängt zumeist stark vom jeweiligen Wohnquartier ab. Unstrittig ist aber, dass es unser aller Ziel sein muss, eine langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes durch eine jeweils möglichst für alle Generationen und Ansprüche angepasste bauliche Ausstattung und Sanierung zu gewährleisten. So können die Mieterinnen und Mieter gehalten werden. Die Barrierefreiheit ist jedoch im Bestand baulich nicht immer wirtschaftlich herstellbar und häufig auch nicht nachgefragt, sofern die Mieter nicht schon direkt auf einen Rollstuhl oder besondere Hilfen angewiesen sind. Wir müssen aber auf den wachsenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen hinweisen und für die Erlangung der Ziele arbeiten. Noch im Koalitionsvertrag waren ein verstärkter Einsatz für altersgerechtes Wohnen, Barriere-Abbau und die Aufstockung der entsprechenden Mittel für das KfW-Programm versprochen worden.

... vor allem an die älteren Menschen

Bei allem Verständnis für die fiskalischen Herausforderungen durch eine forcierte Energiewende dürfen andere zukunftsichernde und gesellschaftlich relevante Investitionen nicht unter den Tisch fallen. Die Wohnungswirtschaft insgesamt fordert die Bundesregierung seit Jahren auf, die Zuschussvariante des KfW-Förderprogramms „altersgerecht umbauen“ auch für professionelle Unternehmen zu öffnen, um mehr Umbauten im Bestand finanzieren zu können, denn hier liegt das größte Potenzial.

Der Handwerker – auch ein Klimaretter?

Wir diskutieren davongaloppierende Kosten bei Materialien und Handwerkerleistungen – ja, das ist in der Tat für Bauherren ein riesiges Problem derzeit. Aber wir sollten nicht vergessen, dass das Handwerk auch eine große, aktive Klimaschutzbewegung in unserem Land ist. Wir möchten eine Lanze für die Handwerker brechen. Ein Beitrag zum Klimaschutz sind die vielen Handwerker, die täglich aktiven Klima- und Umweltschutz betreiben. Sie bauen, montieren und warten zum Beispiel die erneuerbaren Energieanlagen und sie bringen Elektromobilität auf die Straße, sie sanieren Gebäude und steigern so deren Energieeffizienz. Handwerker sind Teil einer ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft und fördern diese. Eines ist ganz klar: Nur mit ausreichend qualifizierten Handwerkerinnen und Handwerkern werden wir die Klimaschutzziele erreichen können, weil sie es sind, die die auf dem Papier festgehaltenen Pläne vor Ort Realität werden lassen. Wenn aber Handwerker so zentral für die Zukunftsfähigkeit und das Ziel der Klimaneutralität unseres Landes sind, darf es nicht länger so sein, dass junge Menschen, die ein Handwerk zu ihrem Beruf machen, immer noch weniger Wertschätzung als Studenten erfahren. Wenn zwischen tatsächlicher Bedeutung und Relevanz des Handwerks und der gesellschaftlichen Wahrnehmung eine solche Lücke klafft, dann stimmt etwas nicht. Der Präsident des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks hat vor kurzem einmal gesagt: „Klimaneutral werden wir nur, wenn genügend junge Menschen eine Ausbildung im Handwerk starten – ganz nach dem Motto: Nicht nur demonstrieren, sondern auch installieren.“

Gen Himmel – ja, bitte

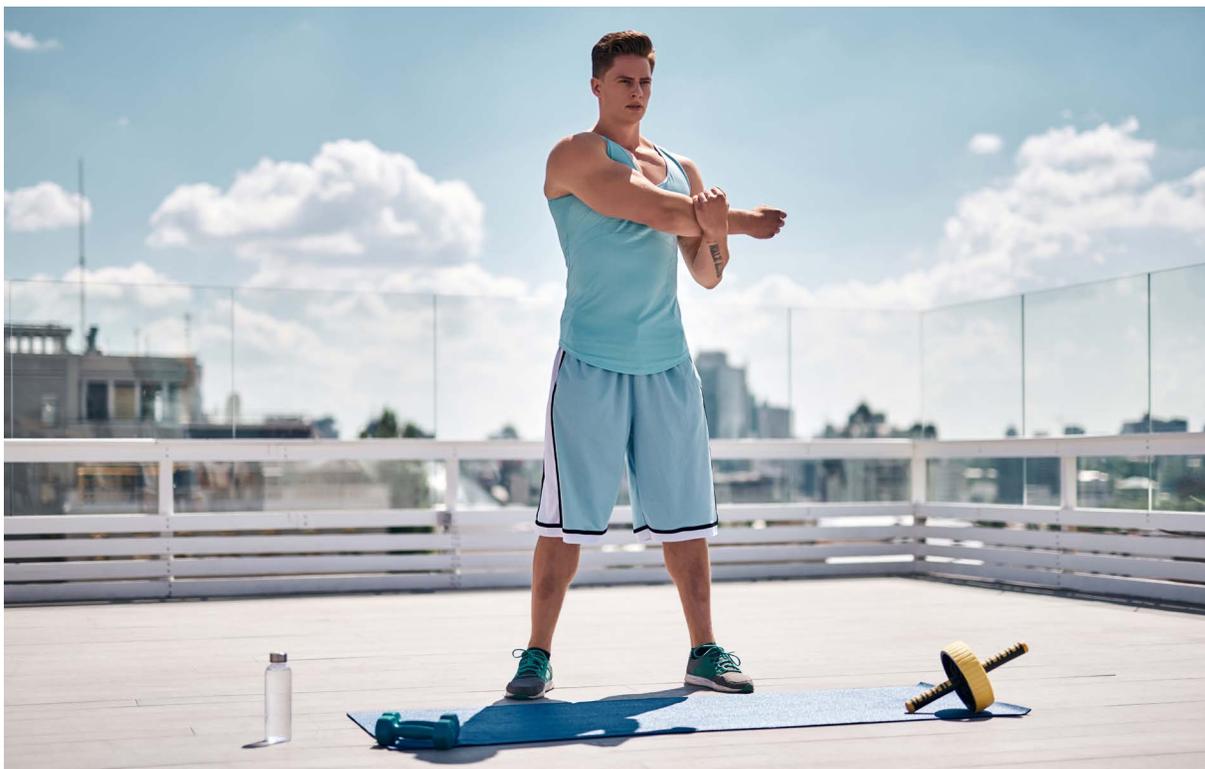
Auch wenn Tuttlingen insbesondere in der Innenstadt durch teilweise mächtige Walmdächer („Tuttlinger Hut“) geprägt ist, sollten wir auch in unserer Stadt in mehrerlei Hinsicht über flächensparendes Bauen nachdenken. Flachdächer, Parkhäuser, Parkplätze einzubeziehen, sollten wir einer besonderen Untersu-

chung unterziehen. Vielleicht böte sich sogar im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans 2025 eine darauf abzielende Analyse an. Bislang konnte allenfalls der Dachgeschossausbau der Tuttlinger Wohnbau in den vergangenen Jahren diesem Thema gerecht werden. Der Himmel über Tuttlingen lässt aber mehr zu. Schornsteinfeger oder Hausmeister, die auf den Dächern für die dort befindlichen Technikräume oder Kamine zuständig sind, haben selten anregende Gesellschaft. Aufzugstechnik, Wartungsräume, Klimatechnik, Satellitenschüssel, Solaranlagen, Antennen, jede Menge Staub und natürlich Taubenscheiße. Was sich auf unseren Dächern befindet, gehört meistens nicht zu den Sehenswürdigkeiten unserer Stadträume. Vor allem flache Dächer sind oft ungenutzt. Diese gehören möglicherweise zu den wertvollsten Raumressourcen. Raum ist Mangelware – auch in unserer Stadt. Beengtheit ist ein Kennzeichen der Ver-

städterung. Das ist ein weltweites Phänomen, aber die Verstädterung charakterisiert auch Deutschland. Um 1800 lebten hierzulande nur fünf Prozent der Menschen in städtisch definierten Räumen. Das Leben spielte sich vor allem in Dörfern und auf dem Land ab. Heute sind schon mehr als die Hälfte der Einwohner Stadtmenschen. Für die mehrfach auch in diesem Geschäftsbericht erwähnten 400.000 Wohnungen, die es auch in den Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP geschafft haben, fehlt es in den Städten zunehmend an Baugrundstücken.

Visionen – auch für Tuttlingen

Es fehlt aber nicht nur Platz für neue Wohnungen. Es fehlt auch Platz für neue Grünräume, auch innerstädtische Sportstätten und -möglichkeiten, Orte für die Freizeit. Wenn es in den Städten mehr privaten Raum geben soll, Wohnungen zum Beispiel, dann braucht



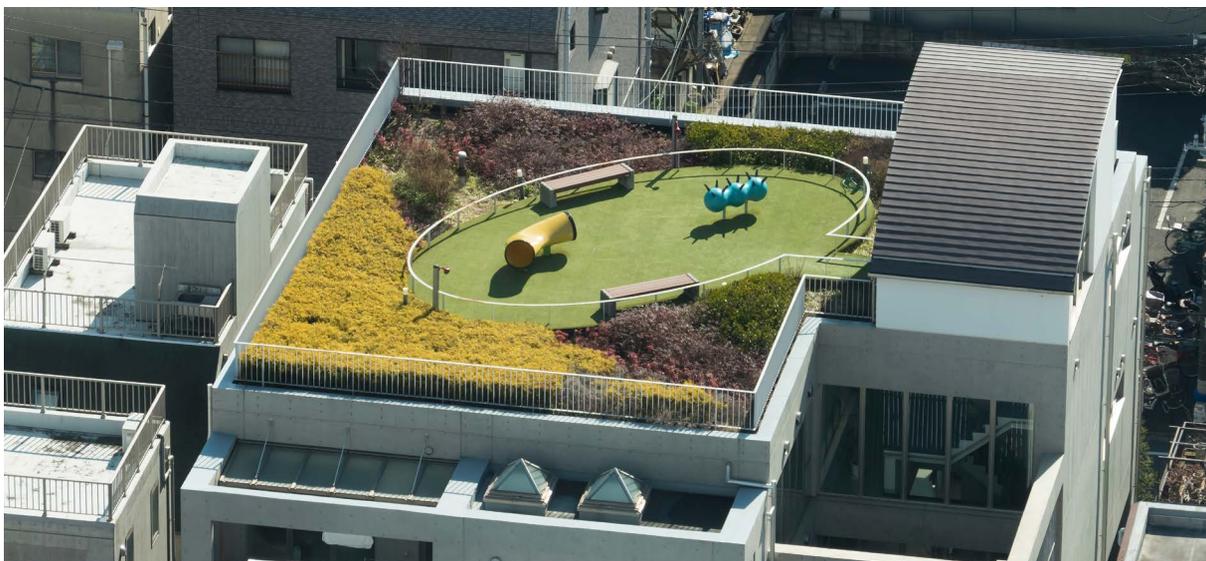
es auch mehr öffentlichen Raum. Wie deprimierend sich Städte ohne frei zugängliche Raumressourcen anfühlen, hat man in den Corona-Jahren erfahren. In dem Buch „Stress and the City“ verfasst vom Psychiater Mazda Adli heißt es, dass Städte nachweislich krank machen können. Sie sind Stressfaktoren. Adli plädiert für eine Stadtplanung, die das berücksichtigt: „Die Urbanisierung wird sich für unsere Gesundheit für mindestens so relevant erweisen, wie der Klimawandel“.

Tuttlingen-Inventur ...

Wenn eine verblüffende Studie wie die der TU Darmstadt besagt, dass in Deutschland circa eineinhalb Millionen neue Wohneinheiten auf Dächern realisiert werden könnten, sollten wir uns auch in einer Art „Tuttlingen-Inventur“ nach geeigneten Immobilien und versiegelten Grundstücken umschauen. In den Fokus dürften dabei nicht nur Wohngebäude genommen werden, sondern zum Beispiel Büro-, Geschäftshäuser, eingeschossige Discounter und natürlich Parkplätze. Die Frankfurter Allgemeine Zeitung hat schon vor geraumer Zeit einmal gefragt, warum wir nicht den Himmel erobern und eine Stadt über der Stadt bauen.

Nun ist Tuttlingen keine Metropole, keine Großstadt, aber unserer Meinung nach dieser Idee gleichwohl verpflichtet. Schon aus ökologischen Gründen ist es richtig, über den Luftraum neu nachzudenken. Ein Problem im Klimawandel ist der versiegelte Boden. Jedes neue Baugrundstück in der Stadt ist zwar ein Beitrag zur noch besseren Wohnungsversorgung, aber zugleich durchaus ein Beitrag zu noch mehr Klimawandel. Dort wo der Boden aber schon versiegelt ist, weil ein Büro, ein Parkhaus oder ein Kaufhaus draufsteht, lässt sich der brachliegende Dachraum neu und klimafreundlich interpretieren.

Aber wie gesagt, es muss nicht nur um das Wohnen gehen. Es wäre zu untersuchen, wie man besseren öffentlichen Raum gewinnen könnte. Damit ließe sich die Stadt an ganz bestimmten Orten eventuell neu – zumindest besser – erfinden. Dietrich Fink, Architekt und Universitätsprofessor, formuliert: „Mehr Dichte! Plädoyer für ein Wachstum nach Innen“. Er ist sozusagen ein Experte für das Bauen Richtung Himmel. Natürlich wird hier über Wohnraum zu verhandeln sein. Bemerkenswert wäre aber, wenn man einen Umgang mit dem öffentlichen Raum zeigen könnte. Wenn



nicht nur nach immobilienwirtschaftlichen Aspekten entschieden würde, sondern wir vom Bedarf ausgehen dürften. Dann gehören zu einem lebenswerteren und zukunftstauglicheren Ort für die Stadtgesellschaft auch Gärten, Freizeitbereiche, möglicherweise sogar Sportanlagen auf den Dächern.

... und Masterplan 2040

Eine Analyse ist aufwändig. Sie müsste auf baurechtliche und konstruktive Aspekte Rücksicht nehmen. Es geht also nicht nur um aufsehenerregende Luftschlösser, sondern um wirklichkeitsnahe Überlegungen. Vor allem in den Innenstädten fehlt es an Raum für Freizeit und Sport. Flachdächer könnten dafür geradezu ideal sein. Die Stadt ist auch das Wohnzimmer der Kultur. Je vielfältiger der Raum dafür ist, desto urbaner und lebendiger sind auch die Städte. Schon vor Jahren haben wir darauf hingewiesen, dass eine lebendige, heißt attraktive Innenstadt nicht nur von einem "neuen Fußboden" lebt. Schon ein Masterplan bis 2025, bei dem die Wohnbau die Spitze der Bewegung war, hätte sich damit befassen können. Ein Masterplan 2030 muss sich damit auseinandersetzen.

Nochmals zurück zum Wohnen: Über leichte Dachaufbauten kann eine Nachverdichtung sogar zu einer kleinen modernen Parkstadt (nicht Parkierung) führen. Leichte Dachaufbauten schaffen flexiblen Wohnraum, der zum Beispiel auch von Kleingärten umgeben sein kann. Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Mit diesem Thema könnten wir auch der oftmals formulierten These, dass es der Immobilienwirtschaft häufig an Ideen fehlt, entgegentreten. Wie schon beim Masterplan 2025 stünden wir als Tuttlinger Wohnbau bei einer solchen Untersuchung erneut gerne als Sponsor zur Verfügung und weiterhin an der Spitze bei der Umsetzung. Nicht nur die Erlangung der Klimaneutralität, auch das Thema Nachverdichtung in Tuttlingen verträgt einen Masterplan 2035/2040.

Text: Horst Riess





UNSERE VERANTWORTUNG

Für das Leben in Tuttlingen

KLIMASCHUTZ VERSUS SOZIALVERTRÄGLICHKEIT UND FINANZIERBARKEIT

Wir kennen unsere Verantwortung!

Gleich welcher Art – es ist unser Anspruch, pflichtbewusst damit umzugehen, den manchmal überwältigenden Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten zu trotzen, die Herausforderung anzunehmen und den Erfolg zielorientiert anzustreben.

Neben unseren klassischen Verantwortlichkeiten der Wohnungsversorgung, der kommunalen Siedlungspolitik, der Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen sowie städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen ergeben sich gesellschaftliche, politische und moralische Verpflichtungen, die jeder Person und jedem Unternehmen gleichermaßen auferlegt sind. Hierzu gehört der Klimaschutz! „Wir sind nur Gast auf Erden!“ mahnt ein Kirchenlied aus dem Jahr 1935. Dessen wollen wir uns bewusst sein und uns entsprechend verhalten.

Wir positionieren uns!

Ende des Jahres 2021 ist die Tuttlinger Wohnbau GmbH Eigentümerin von 1751 Wohnungen, 20 Studenten-Wohngemeinschaften, 29 Gewerbeeinheiten und 640 Garagen in insgesamt 270 Gebäuden. Die Baujahre der Bestandsbauten reichen von 1944 bis

zum Neubau im 21. Jahrhundert. Einer der fünf emissionsstärksten Sektoren stellen neben Energie, Industrie, Verkehr und Landwirtschaft die Gebäude dar, womit wir uns als Wohnbau mittendrin und in einer der für das Klima bedeutungsvollsten Branchen bewegen.

Deutschland hat sich vorgenommen bis 2045 klimaneutral zu werden. Dieses Ziel wurde im Klimaschutzgesetz vorgezeichnet und nach Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 29. April 2021 bestärkt. Auch wenn die Tuttlinger Wohnbau schon bisher stets großes Gewicht auf die energetische Bestandspflege gelegt hat, bedeutet die zeitliche Umsetzung des Klimaschutzziels eine immense Herausforderung.

Alleine in den vergangenen zehn Jahren haben wir für die Ertüchtigung unserer Gebäude über 32 Millionen Euro ausgegeben, was einem durchschnittlichen Umsatz-Anteil von 28 Prozent entspricht. Fast ein Drittel der Umsatzerlöse aus unserer Hausbewirtschaftung fließen also wieder in die Gebäude zurück. Im Berichtsjahr 2021 gaben wir 3,8 Mio. Euro (33,7 Prozent der Erlöse) für die Bestandserhaltung aus.

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. Im ersten Schritt werden wir deshalb zunächst eine CO₂-Ist-Bilanz erstellen, um den Status Quo zu ermitteln. Wie bereits aufgeführt, stehen wir nicht am Anfang. Dennoch: Zur Erreichung des Ziels „Klimaneutralität 2045“ bleiben uns nur noch etwas mehr als 20 Jahre.

Wir werden die Balance finden müssen!

Rahmenbedingungen verändern sich stetig und bedeuten ein ständiges Monitoring der laufenden Prozesse. Bislang war dies – auch mit Blick auf die Verfolgung der Klimaschutzziele – eine Herausforderung, die uns bewusst war, aber nicht unüberbrückbar erschien.



Die Ereignisse der vergangenen Wochen, der Ukraine-Krieg und die damit verbundenen Sanktionen haben uns gezeigt, wie gravierend die Abhängigkeiten sind. Materialengpässe haben sich potenziert zu Materialmangel; Lieferschwierigkeiten haben sich gewandelt zu teils faktischen Unmöglichkeiten. Die aufgrund des Krieges rasant gestiegenen Energiepreise heizen die Inflation an. Und wenn noch Anfang des Jahres Zinserhöhungen im Euroraum ausgeschlossen wurden, so wird der Druck, das Zinsniveau aufgrund der wachsenden Inflation anzuheben und gegenzusteuern, nun größer.

All das erhöht die ohnehin schon schwierige Herausforderung, eine Balance zwischen der Erreichung des Klimaschutzziels, der Finanzierbarkeit und der Sozialverträglichkeit zu finden. Im Rahmen der grundsätzlichen Unternehmensstrategie, der politischen Lage, der Marktkapazitäten und der gesetzlichen Vorgaben gilt es, einen finanzierbaren Weg abzuleiten, der die CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestandes auf nahezu null reduziert und gleichzeitig leistbare Wohnkosten und den sozialen Frieden gewährleistet.

Wir haben uns vorgenommen, unsere Mieter auf dem Weg zur Klimaneutralität mitzunehmen. Ob sich gesetzliche Vorgaben wie die wiederum die Miete verteuern, ist anzuzweifeln. Wir wollen

mit Aufklärung und Transparenz arbeiten und Begeisterung schaffen. Vielleicht ist sogar das durch die aktuelle Situation bedingte beschleunigte Umdenken beim Verbrauchsverhalten eines jeden Einzelnen die positive Botschaft in Richtung Klimaschutz.

Auch mit Blick auf die Finanzierbarkeit der notwendigen Maßnahmen werden wir geeignete Mittel finden müssen, die die Stabilität der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens sichern. Staatliche Hilfen in Form von Förderungen, Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen ebenso wie steuerliche Möglichkeiten und die Vermeidung von verteuern den gesetzlichen Hemmnissen sind unabdingbar. Hier vertrauen wir dem politischen Einfluss der Initiative Wohnen.2050 e.V., der wir inzwischen beigetreten sind. Dabei sind kleinere Wohnungsgesellschaften ebenso wie große Aktiengesellschaften und wohnungswirtschaftliche Verbände mit aktuell bereits rund zwei Millionen Wohneinheiten zusammengeschlossen.

Um das Ziel der Klimaneutralität 2045 in unserem Bestand finanziell stemmen zu können, werden wir wahrscheinlich nicht umhinkommen, Darlehen aufzunehmen, Modernisierungsmaßnahmen künftig zu aktivieren und gegebenenfalls andere Aktivitäten – eventuell sogar den Neubau – zurückzustellen. Dieses Bewusstsein sollte bei allen beteiligten Disziplinen vorhanden sein.

HERAUSFORDERUNG: BALANCE FINDEN



Klimaschutz

Niedriger Energieverbrauch
/ keine CO₂-Emissionen



Sozialverträglichkeit

Leistbare Mieten /
Wohnqualität /
Sozialer Frieden



Finanzierung

Schwarze Zahlen /
Stabilität der Vermögens-,
Finanz- und Ertragslage

Welche Lösungen sind denkbar?

- Erhöhung der CO₂-Einsparungen
- Erhöhung der Modernisierungsquote
- Reduktion der Wärmeverluste durch Optimierung der Gebäudehüllen
- Dekarbonisierung technischer Gebäudeausrüstungen
- Heizungsoptimierung
- Photovoltaik
- Fernwärme
- Wärmepumpen
- Quartierslösungen wie z. B. Mieterstrom aus regenerativen Quellen

In welchen Abhängigkeiten befinden wir uns?

- Grundsätzliche Unternehmensstrategie
- Verbrauchsverhalten der Mieter
- Marktkapazitäten
- Lieferschwierigkeiten
- Eigene Personalressourcen

Was in unserer Macht steht, werden wir tun!

Wir haben die feste Absicht, das definierte Klimaziel zu erreichen. Ausgehend vom CO₂-Status Quo unserer Bestandsgebäude werden wir im Laufe des Jahres 2022 einen CO₂-Zielpfad entwickeln, der es uns ermöglicht, die CO₂-Quellen in den Bestandsgebäuden auf Null zu reduzieren. Zu diesem Zweck werden wir unterschiedlichste Modernisierungsszenarien durchspielen, um die jeweils damit verbundenen Entwicklungen der CO₂-Emissionen zu verifizieren. Dabei können wir schon heute davon ausgehen, dass der Hebel bei alten, nicht energieeffizient sanierten Gebäuden größer ist als bei Neubauten, die bereits mit einem hohen Energiestandard errichtet wurden. Bezüglich der tatsächlichen Einsparung von Energie und Kosten bringen immer höhere Neubaustandards kaum noch einen positiven Nutzeffekt. Vielmehr werden wir den Fokus auf die Reduzierung von Treibhaus-

gasen richten und hierbei möglichst quartiersorientiert vorgehen. Die Dekarbonisierung der Strom- und Wärmenetze spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Es ist stets unser Ziel, mit unserem Tun und Handeln Nutzen zu stiften. Diese Grundhaltung wollen wir auch beim Klimaschutz beibehalten und dies im Einklang mit dem Wohl unserer Mieter tun.

**Wo finden wir Hilfe?**

Das Hauptziel der Initiative Wohnen.2050 ist die einheitliche Positionierung der Wohnungswirtschaft auf Bundes- und Länderebene. Als Vereinszweck sind folgende Bestimmungen vorgegeben:

- Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei der Einhaltung der definierten Klimaziele und Begrenzung der Erderwärmung ohne eigene wirtschaftliche Ziele zu verfolgen:
- Förderung der Erforschung, Entwicklung und Findung von Lösungen zur Umsetzung
- Austausch von Kenntnissen und Informationen

Dabei führt der gemeinsame Nutzen zum Ziel:

- Durchsetzungskraft und Sichtbarkeit
- Wissensvorsprung und Positionierung
- Praxisorientierte Anwendungen und Unterstützung

Text: Rita Hilzinger

Quelle: Initiative Wohnen.2050

WIR FÜR WÖHRDEN-WEST

Verantwortlichkeit während Corona

Neben den entgegenkommenden Pachtstundungen und -erlassen sind wir unseren Verantwortlichkeiten auch mit innovativen und pragmatischen Hilfen nachgekommen.

Der von Gästen beizubringende Testnachweis führte bei unseren benachbarten Gastronomien und beim Kino während der coronabedingten Einlassbeschränkungen zu Schwierigkeiten, weil – insbesondere in den Abendstunden – nicht ausreichend Teststationen vorhanden waren.

So haben wir als Tuttlinger Wohnbau kurzerhand eine eigene Teststation für unser Wöhrden-West eingerichtet und es auf eigene Kosten betrieben. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erklärten sich bereit, in den Spätnachmittags- und Abendstunden zwischen 15 Uhr und 19 Uhr im Schichtbetrieb zu testen.

In zweieinhalb Wochen haben insgesamt 1.066 Per-

sonen von unserem Angebot Gebrauch gemacht und konnten so ungestört ihr Freizeitprogramm genießen. Unsere Pächter zeigten sich dankbar für diese Aktion, die ihnen konsumierende Gäste verschaffte und zu mehr Umsatz verhalf.

Die Tuttlinger Wohnbau selbst war zwar nicht direkt, aber über unsere gewerblichen Pächter doch ziemlich stark von der Corona-Krise betroffen. Gastronomien, Kino, Hotel, Einzelhandel – sie alle hatten mit den gravierenden Einschränkungen zu kämpfen. Obwohl wir selbst keinerlei Hilfen beanspruchen konnten, haben wir aus eigener Wirtschaftskraft mit Pachtstundungen oder -erlassen geholfen. Es war ein sehr partnerschaftliches Miteinander, das uns von den Gewerbetreibenden gedankt wurde, indem die Stundungen überwiegend zurückbezahlt wurden.

Text: Rita Hilzinger





WOHNUNGSVERSORGUNG FÜR BREITE SCHICHTEN

Wir bieten Menschen ein Zuhause

VERWALTUNG VON EIGENTUM

Die Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum wurde für die Wohnbau im Laufe der Jahrzehnte zu einem wichtigen Geschäftszweig, der aufgrund der Erfahrung qualifizierter Mitarbeiter stetig wächst. Neben zahlreichen Sanierungsmaßnahmen und Verwaltungsaufgaben hat die hausinterne Wohnungseigentumsverwaltung der Tuttlinger Wohnbau die Digitalisierung im Jahr 2021 einen großen Schritt vorangetrieben und eine Online-Plattform für Eigentümer eingeführt.

Kolpingweg

Das Mehrfamilienhaus mit über 30 Wohnungen im Kolpingweg 12-16 wird mit Einzelgasthermen beheizt. Seit der EnEV 2016 (Energieeinsparverordnung) dürfen bei einem Austausch von Gasthermen keine normalen Heizgeräte mehr verbaut werden. Es müssen Brennwertgeräte eingebaut werden, die nicht mehr an den alten Schornstein angeschlossen werden dürfen. Das ist nur durch eine Schornsteinsanierung mög-

lich. Im Anschluss an diese können die „alten“ aber intakten Heizgeräte, die bislang noch in vielen Wohnungen betrieben werden, nicht mehr an den neuen Schornstein angeschlossen werden. Es müssen also in allen Wohnungen, die am selben Schornstein angeschlossen sind, neue Brennwertgeräte eingebaut werden. Die anschließende Abnahme der Geräte durch einen Schornsteinfeger ist verpflichtend.

Dies gestaltet sich bei einem Objekt dieser Größe sehr schwierig. Für die Arbeiten wurde eine spezielle LKW-Arbeitsbühne benutzt, da das Gebäude eine Höhe von über 15 Metern hat.

Um die Rücklagen zu schonen, wird die Sanierung und die Auswechslung der Gasthermen in Etappen durchgeführt. In den nächsten ein bis zwei Jahren werden die Sanierungen in den anderen Eingängen durchgeführt.



Stuttgarter Straße

In der Stuttgarter Straße 122 befinden sich die Terrassen mit dazugehöriger Rasenfläche der Erdgeschosswohnungen (Hochparterre) genau über der Tiefgarage des Gebäudes. Nach über 46 Jahren musste nun eine Flachdachsanieierung durchgeführt werden, da die Abdichtung unter den Terrassen und Rasenflächen undicht geworden ist. Dies hat sich an der Decke der Tiefgarage gezeigt. Die Arbeiten begannen im Oktober 2021 und werden im Frühjahr 2022 beendet. Bei dieser Gelegenheit können sich die Eigentümer der betroffenen Terrassen-Wohnungen für einen neuen Terrassenbelag entscheiden. Der Terrassenbelag gehört zum Sondereigentum und muss von den jeweiligen Eigentümern selbst finanziert werden.

Novelle der Heizkostenverordnung

Am 05. November 2021 hat der Bundesrat der Novelle der Heizkostenverordnung zugestimmt. Die Novelle gilt seit dem 01.12.2021. Zu den wesentlichen Än-

derungen gehört, dass zukünftig fernablesbare Zähler installiert werden müssen, die monatlich fernausgelesen werden können. Der Tausch der Geräte muss bis spätestens Ende 2026 stattgefunden haben. Diese Änderung werden wir in unseren Gemeinschaften im Zuge des turnusgemäßen Zählertauschs umsetzen, der in gewissen Abständen vom Eichgesetz angeordnet ist. Zudem sieht die neue Verordnung auch eine Mitteilungs- und Informationspflicht vor. In Gebäuden in denen fernablesbare Messgeräte bereits verbaut sind, die monatlich ausgelesen werden können, sollen Wohnungseigentümer und Mieter ab 2022 jeden Monat Informationen zu ihrem Verbrauch per Post, aber auch per Mail oder in einer App erhalten. Das Ziel der Verordnung ist es, die Verbraucher zu einem „bewussten und sparsamen Umgang mit Wärmeenergie anzuregen“.

Text: Linda Abokat und Sandra Lenhardt



VERWALTUNG VON EIGENTUM

Versicherungen

Die Eigentümergemeinschaften haben in der Regel zwei Versicherungen, mit denen Gemeinschaftseigentum und teilweise auch Sondereigentum versichert sind.

Mit der Gebäude- und Leitungswasserversicherung sind Leitungswasserschäden sowie Elementarschäden, wie Feuer, Blitzschlag, Hagel, Überschwemmung und Erdbeben versichert. In erster Linie ist hier das Gemeinschaftseigentum, wie z.B. die gemeinschaftlichen Wasser- und Abwasserleitungen, die Wände, Decken oder das Dach, versichert. Allerdings werden auch Reparaturen an Teilen des Sondereigentums übernommen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind. Werden beispielsweise bei einem klassischem Leitungswasserschaden Bodenbeläge oder Wandverkleidungen und Tapeten beschädigt, ist hier die Wiederherstellung mitversichert. Möbelstücke, hierzu zählt auch eine Einbauküche, oder gelagerte Gegenstände im privaten Kellerraum, müssen von jedem Bewohner durch den Abschluss einer Hausratversicherung selbst versichert werden. Hier greift die Gebäudeversicherung nicht.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht schützt die Eigentümergemeinschaft finanziell vor Schadenersatzforderungen von Fremden, die sich auf dem Grundstück z.B. durch einen Sturz auf Glatteis verletzen.

In wenigen Eigentümergemeinschaften wird noch Heizöl getankt. Allerdings muss von diesen Eigentümergemeinschaften ein möglicher Heizölaustritt versichert werden. Tritt aus einem Heizöltank Heizöl aus, und gelangt über das Erdreich in das Grundwasser, entsteht ein hoher Schaden. Hier greift die sogenannte Gewässerschadenhaftpflichtversicherung.

Text: Linda Abokat und Sandra Lenhardt

Neue Gemeinschaften

Im Jahr 2021 wurden in die Verwaltung der Tuttlinger Wohnbau folgende Eigentümergemeinschaften aufgenommen:

- Röntgenstraße 104 (14 Wohnungen)
- Wartenbergstraße 24 (9 Wohnungen)
- Schlössleweg 15 (8 Wohnungen)
- Grünewaldstraße 2-4 (28 Wohnungen + Tiefgarage)



DIGITALISIERUNG IM VORMARSCH

Casavi

Wir haben uns einer großen Herausforderung gestellt und die Digitalisierung in unserem Unternehmen vorangetrieben. Seit diesem Jahr bieten wir den Eigentümergemeinschaften die Software „Casavi“ an. Diverse Unterlagen der Eigentümergemeinschaften können in einem persönlichen Onlineportal einfach und schnell heruntergeladen werden. Im Laufe des Jahres 2021 wurden alle Eigentümer angeschrieben und zur Anmeldung eingeladen.

Zu den Unterlagen, die wir in Casavi zum Einsehen oder auch zum Herunterladen unter der Option „Infos & Dokumente“ bereitstellen, zählen zum Beispiel:

- Grundakten, wie Teilungserklärung, Verwaltervertrag und Verwaltervollmacht
- Gebäudepläne, Lagepläne
- Versicherungsunterlagen, Energieausweis, Hausordnung
- Versammlungsprotokolle

Zukünftig wird die Plattform von unseren Verwaltern noch intensiver genutzt. Informationen und Termine werden bereitgestellt, sodass alle schnell und einfach informiert werden. Außerdem werden jedem Eigentümer die ihm zugehörigen Jahresabrechnungen, Heizkostenabrechnungen und Wirtschaftspläne bereitgestellt. Die Dokumente können dann lediglich von dem berechtigten Eigentümer eingesehen und heruntergeladen werden.

Ein weiterer sehr wichtiger Punkt in diesem Onlineportal ist die Funktion „Smart Task“. Hier können die Eigentümer Fragen stellen oder z.B. Mängel melden und dazu gleich Bilder hochladen, damit dem Hausverwalter der Mängel ersichtlich ist. Der zuständige Hausverwalter kann direkt auf die Anfrage antworten und im Laufe der Bearbeitung verschiedene Bearbeitungsstände einstellen, die dem „Melder“ umgehend mitgeteilt werden. Sobald ein Fall abgeschlossen wur-

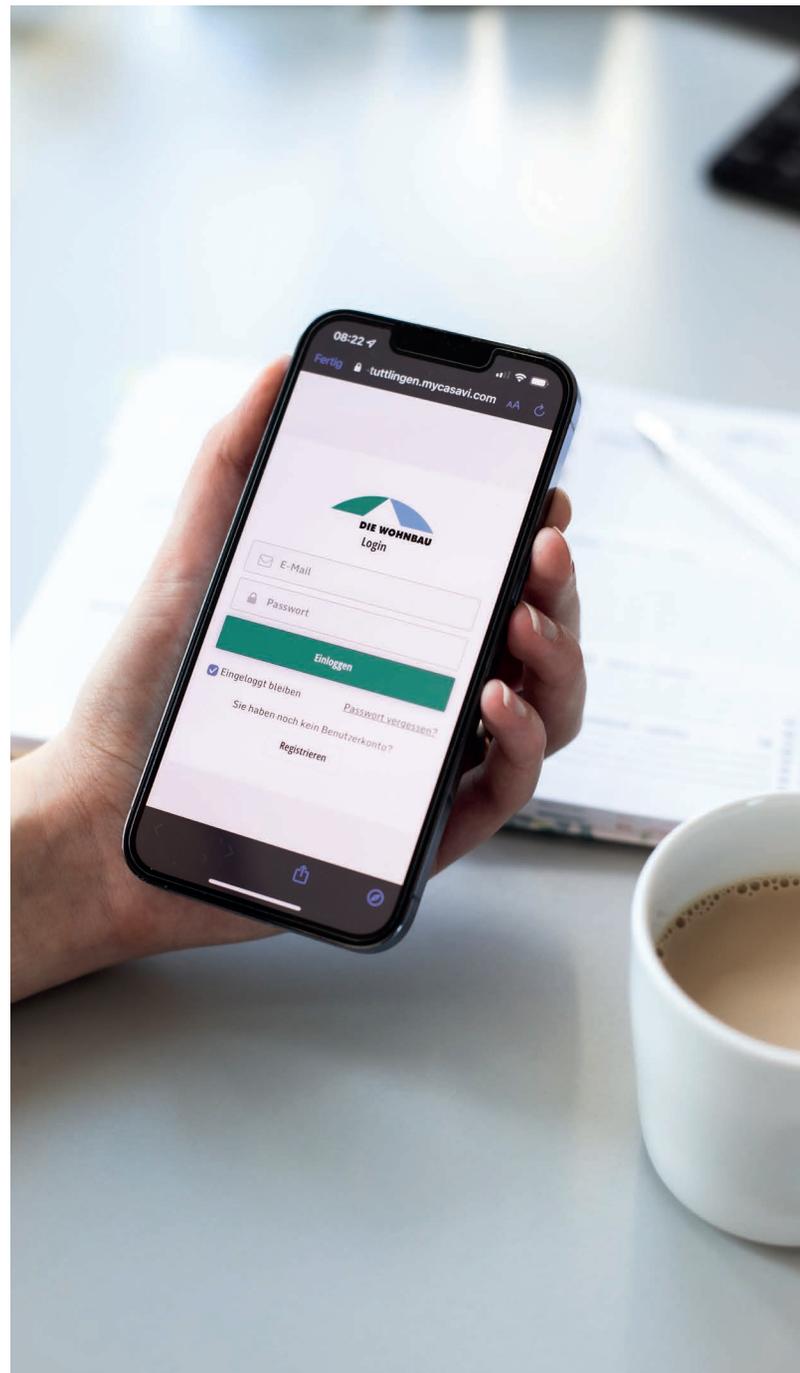
de, wird dieser mit „geschlossen“ gespeichert und ist somit erledigt. Von dieser Funktion erhoffen wir uns schnelle und zufriedenstellende Erledigungen, bei denen die Eigentümer über die laufende Abwicklung so gut es geht in Kenntnis gesetzt sind.

Die noch nicht registrierten Eigentümer werden regelmäßig an die Anmeldung erinnert. So können wir unser Büro und unsere Tätigkeiten immer mehr an die Zeit der Digitalisierung anpassen und papierloser werden.

Text: Linda Abokat und Sandra Lenhardt

Einsichtsmöglichkeiten der Eigentümer

Jeder Eigentümer hat lediglich Zugriff auf die Eigentümergemeinschaft, in der er ein Sonder- oder Teileigentum besitzt. Hier werden aktuelle Mitteilungen angezeigt. Außerdem sind wichtige Kontakte, wie der zuständige Hausverwalter und die zuständigen Handwerker hinterlegt.



NEUBAUPROJEKT

Unter dem Honberg

Das Bauprojekt in der Katharinenstraße 26 und 26/1 nahm bereits im Sommer 2020 seinen Lauf. Von Anfang an war die Baustellenabwicklung geprägt von sehr beengten Platzverhältnissen. Es sind kaum Stell- und Lieferverkehrsflächen vorhanden. Je weiter die Baustelle voranschritt, desto höher wurde die Anzahl der Handwerker und die Flächen zum Arbeiten und Lagern nahmen zeitgleich ab.

Das Projekt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt besteht aus zwei Baukörpern mit 11 und 17 Eigentumswohnungen und einer gemeinsamen, darunter liegenden Tiefgarage. Im Frühsommer 2021 war das Ende der Rohbauarbeiten absehbar und es starteten die

Fenster- und Dacharbeiten. Die erste gravierende Herausforderung bei diesem Projekt stand bevor: Es gab keine Fenster. Corona und Lieferkettenthemen beherrschten von diesem Zeitpunkt an die immer langsamer werdende Baustelle. Höchste Disziplin der Verantwortlichen und bemerkenswert kooperative Handwerksbetriebe haben es möglich gemacht, die zahlreichen Verzögerungen gering zu halten und die ständigen Veränderungen am Bauzeitenplan mitzutragen.

Für beide Gebäude wurden Einzelterminpläne aufgestellt, die täglich einem Soll-Ist-Vergleich unterzogen wurden. Somit werden die geplanten Übergaben an die Käufer zum Ende des Frühjahres 2022 sichergestellt.



Nach erfolgreicher Fertigstellung der Hüllgewerke zog man die Arbeiten zur Beheizbarkeit des Gebäudes vor. Dies ermöglichte in den Herbst- und Wintermonaten das Arbeiten im Innenraum. Die Tuttlinger Wohnbau schaut hierbei in die Zukunft und schafft für die künftigen Bewohner ein nachhaltiges Energiekonzept. Mit den Stadtwerken in Tuttlingen, einem Contracting Modell für ein Blockheizkraftwerk und einem Spitzenlastkessel werden beide Gebäude versorgt. In den Wohnungen selbst sind Fußbodenheizungen vorgesehen.

Ebenfalls hervorzuheben ist ein sehr nachhaltiges Regenwassermanagement, das die Abwassermengen durch Retention mittels extensiver Gründächer und Versickerung reduziert.

Im Herbst folgten die Estrich- und Oberflächenarbeiten im kleineren Haus termingerecht. Im vorderen Haus ging es etappenweise weiter. Beim Endspurt im Frühjahr 2022 werden die Fassaden und die Außenanlagen fertiggestellt sowie die Restarbeiten im vorderen Haus erledigt. Im Anschluss folgen dann letzte technische Einbauten wie Aufzüge, E-Ladestationen und die Türen werden montiert. Die Verantwortlichen streben eine Punktlandung zum Übergabetermin an und freuen sich, eine weitere hochwertige Immobilie an die treuen Käufer übergeben zu können.

Text: Michael Heim



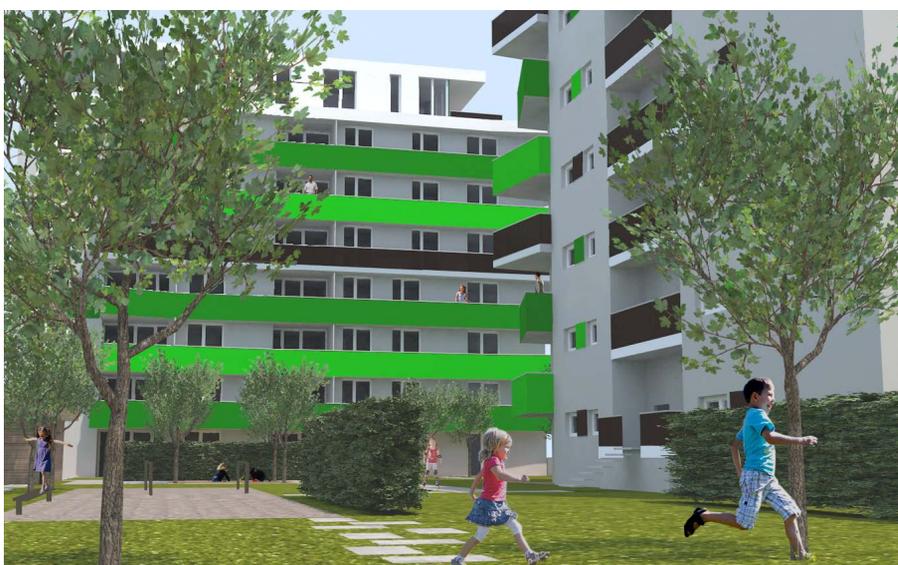
NEUBAUPROJEKT

Bodenseestraße 51 und 53

Zu Beginn des Jahres 2021 gab es gerade mal einige Wände im Untergeschoss – in der Tiefgarage. Pünktlich vor Weihnachten wurde die letzte Decke betoniert. In der Zwischenzeit entstand der Rohbau einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 80 Parkplätzen sowie zwei Wohngebäude mit jeweils 50 Wohnungen. Dass alles reibungslos funktioniert, verdanken wir einer guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Planern, Generalunternehmer und Bauherr. Der Innenausbau im Haus 51 wurde ebenfalls planmäßig im Dezember gestartet. Wir gehen davon aus, dass auch der weitere Baufortschritt im Zeitplan liegen wird.

Die 50 Eigentumswohnungen in der Bodenseestraße 53 fanden sehr schnell ihre zukünftigen Eigentümer. Anfang Mai war Verkaufsstart. Innerhalb von nur vier Monaten waren rund 70 Prozent an die Frau und an den Mann gebracht. Der rekordverdächtige Verkauf ist einerseits auf die besondere Attraktivität der Wohnungen zu sehr fairen Preisen zurückzuführen, wurde aber auch durch die KfW 55 Fördermöglichkeiten bekräftigt – diese Förderung wollte sich keiner entgehen lassen. Kurz vor Weihnachten konnte dann die letzte feste Wohnungsreservierung verzeichnet werden.

Text: Tony Rempel und Eva Zepf





ZUBLIN
TEAMS WORK

ZUBLIN

ZUBLIN
TEAMS WORK

ZUBLIN
TEAMS WORK

ZUBLIN
TEAMS WORK

ZUBLIN
TEAMS WORK

Drava
FESTTERRÄNN



ZUBLIN ZUBLIN ZUBLIN

UNSER BEITRAG ZUM BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Die Bodenseestraße 51 mit insgesamt 50 Wohneinheiten ist zur Vermietung als öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen. Es wurden Fördermittel aus dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 beantragt. Geförderte und sozialgebundene Mietwohnungen dürfen ausschließlich Haushalten, die eine Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein nachweisen, überlassen werden.

Wenn ein Wohnberechtigungsschein mit einer Schwerbehinderung vorliegt, erhöhen sich die Ein-

kommensgrenzen um 3.000,00 € pro Jahr, bei zwei Schwerbehindertenpersonen um 6.000,00 €. Die Wohnfläche erhöht sich um 15 m².

Die Mietpreise liegen 33 Prozent unterhalb des Mietspiegels der Stadt Tuttlingen. Aktuell beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 9,49 € und 10,56 € pro Quadratmeter. Die Miet- und Belegungsbindung wurde für 15 Jahre festgeschrieben. 21 von 50 Wohnungen werden entsprechend der DIN 18040-2 (ohne R) barrierefrei ausgeführt.

Insgesamt haben wir eine Wohnfläche von 3.077,61 m². Die kleinste Wohnung verfügt über 37,89 m² (1-Zimmer-Wohnung), die größte Wohnung über 100,80 m² (4-Zimmer-Wohnung). Die Größen der Wohnungen sind vorgeschrieben. Zum Beispiel muss bei einer 1-Zimmer-Wohnung eine Wohnfläche zwischen 23,00 m² bis 47,25 m² und bei einer 5-Zimmer-Wohnung eine zwischen 71,25 m² und 110,25 m² vorhanden sein.

Text: Diana Kolesnikov

Die jährlichen Einkommensgrenzen und die Wohnflächen für einen Wohnberechtigungsschein

- 1 Person bis zu 45 m² 51.000,00 €
- 2 Personen bis zu 60 m² 51.000,00 €
- 3 Personen bis zu 75 m² 60.000,00 €
- 4 Personen bis zu 90 m² 69.000,00 €
- 5 Personen bis zu 105 m² 78.000,00 €

Bei jeder weiteren Person kommt es zu zusätzlich 15 m² Wohnfläche und jeweils 9.000,00 € mehr bei der Verdienstobergrenze.



NEUBAUPROJEKT

Röntgenstraße 104

Der Neubau in der Röntgenstraße umfasst 14 Eigentumswohnungen und 14 dazugehörige PKW-Stellplätze auf einem gesonderten Grundstück nebenan. Alle Wohnungen und alle Stellplätze sind verkauft.

Bereits Ende 2020 waren die Arbeiten an der Fassade sowie im Inneren des Gebäudes beendet. Anfang 2021 war das Gebäude bezugsfertig und wurde an die Eigentümer übergeben. Die Fertigstellung der Außenanlage erfolgte von Februar bis Mai 2021. Dieser Außenbereich verleiht der Umgebung den letzten Schliff. Vor dem Gebäude befinden sich zwei behin-

dertengerechte Stellplätze und ein Spielplatz. Beides ist durch eine Hecke voneinander getrennt.

Links neben dem Hauseingang wurde die Feuerwehrezufahrt angelegt. Diese wird durch eine Gabionenwand zum Nachbargrundstück abgegrenzt und geschützt. Um die bestehenden Bäume erhalten zu können, wurden zwei Grünflächen zwischen die Stellflächen gebaut.

Text: Nadine Feustel





36

**fertiggestellte
Wohnungen in 2021**

1771

**Mietwohnungen
im Bestand**

1581

**Eigentumswohnungen
in der Verwaltung**

STETIGE BESTANDSPFLEGE

Fassaden und Fenster

Jedes Jahr werden einige ausgewählte Fassaden von Bestandsobjekten der Tuttlinger Wohnbau in neue Farbe getaucht. Dies geht oft mit weiteren Arbeiten wie Putzausbesserungen und dem Austausch von Balkonbelägen einher.

2021 waren die Hausnummern 2-4 und 6-8 mit den zugehörigen Garagen in der Röntgenstraße an der Reihe. Das inzwischen etwas in die Jahre gekommene Altrosa wurde durch hellere und modernere Farben ersetzt. Zusätzlich wurden neue Bodenbeschichtungen an den Balkonen angebracht und moosige Kellerfenster gegen neue Kunststofffenster ausgetauscht.

Ebenfalls in neuem Glanz erstrahlt die Balinger Straße. Hier fand von 2019 bis 2021 eine Sanierung von vier nebeneinander stehenden Häusern statt. Neben dem farbigen Anstrich wurden neue Balkongeländer angebracht und die Balkonbeläge ausgetauscht. Für die nächsten Jahre ist noch die Sanierung der Nachbarhäuser in der Stettiner Straße geplant.

Eine vollständige Renovierung und energetische Sanierung erhielt die ehemalige Bundeswehresiedlung in Neuhausen ob Eck. Bereits im Jahr 2020 gab es den Startschuss zur Renovierung – 2021 wurde diese mit dem Haus in der Südstraße 37 abgeschlossen. Auch hier haben die Bewohner neue Balkongeländer aus hochwertigen Max-Platten erhalten.

Die letzte Fassadensanierung im Jahr 2021 erfolgte in der Lessingstraße 67-71. Die Fenster wurden in diesem Zuge direkt mit ausgetauscht. Auch hier wurde damit eine Sanierungsmaßnahme für das gesamte Wohngebiet Lessingstraße/Auf dem Schafrain abgeschlossen.

Die Tuttlinger Wohnbau strebt – wenn möglich – die Beibehaltung der ursprünglichen Fassadenbilder an. Damit das Wohngebiet Ziegelweg/Mörickeweg eine einheitliche Struktur bewahrt, haben die Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2020 mit einem Fenster- und Fensterlädentausch im Ziegelweg 7-15 begonnen. Seit Sommer 2021 dürfen sich unsere Mieter im Mörickeweg 4-10 ebenfalls über neue Kunststofffenster und

Röntgenstraße



neue Alu-Fensterläden freuen. Die weiteren Maßnahmen, wie zum Beispiel Fassadensanierungen, sind für die kommenden Jahre geplant.

Brandschutz

Das Thema Brandschutz ist in unserem Miethäuserbestand stets aktuell. Alle Treppenhäuser und Zähleranlagen müssen entsprechend der Brandschutznormen abgesichert werden. Bestandsschutz gilt in diesem Falle nicht. Eine große Maßnahme wurde im Jahr 2021 durchgeführt. Neun Häuser in der Hegastraße und zehn Häuser in der Chironsiedlung (Olgastraße, Ringstraße, Biesendorfer Weg, Kreuzstraße) wurden

mit Brandschutztüren im Untergeschoss gesichert.

Dächer

Über ein neues und gedämmtes Dach "über dem Kopf" können sich seit 2021 alle Bewohner in der Meßkircher Straße, Mozartstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße freuen. Hier kam eine insgesamt 10-jährige Sanierung zum Abschluss und zeitgleich begannen die Vorbereitungen zum Ausbau zur Verfügung stehender Leerflächen.

Text: Alena Volina

Balinger Straße



STETIGE BESTANDSPFLEGE

Müllentsorgung

Zwei neue ordentliche Müllabstellplätze wurden in der Hegastraße platziert. Der dadurch gewonnene Platz bietet ausreichend Abstellmöglichkeiten für alle Mülltonnen - und zukünftig für die Müllcontainer. Die gepflasterte Fläche lässt sich zum einen gut reinigen und die vollen Tonnen können ohne große Kraftanstrengung zur Straße gebracht werden.

Ein neues, massives und abschließbares Müllhaus mit ausreichend Platz für alle Müllcontainer und einer separaten Fläche für den Hausmeister bekamen unsere Mieter In Aspen 76. Ein gepflasterter Boden und das automatische Licht bieten mehr Sauberkeit. Eine neue Flachdachfläche mit extensiver Begrünung wurde mit einem Feuerzink-Geländer abgesichert. Dazu kam noch eine neue und breite Zuwegung und ein Edelstahlgeländer.

Text: Alena Volina

Bäder

Im Mehrfamilienhaus Marderweg 6 wurden in den Jahren 2020 und 2021 alle Bäder erneuert. Die Maßnahme war im normalen Instandhaltungsrhythmus eingeordnet. Die nach gut 50 Jahren in die Jahre gekommenen Wasserleitungen mussten ausgetauscht werden. Die Maßnahme war eine große Herausforderung für die Bewohner, die Handwerker und die verantwortlichen Mitarbeiter bei der Tuttlinger Wohnbau. Der Montageablauf wurde in drei Abschnitte eingeteilt.

Die Wohnungen waren zu jeder Zeit bewohnbar und alle notwendigen hygienischen Vorschriften wurden eingehalten. Die umfangreiche Sanierung konnte erfolgreich umgesetzt werden und somit ist das Mehrfamilienhaus nun auf dem neuesten Stand und für die nächsten Jahre gut aufgestellt. Die gesamten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden ausschließlich mit regionalen Partnern und Handwerkern innerhalb des gesteckten Kostenrahmens umgesetzt.

Text: Michael Heim



WOHNUNGSBRAND

Brand in der Uhlandstraße

Am 25. Juli 2021 war in der Uhlandstraße 10 Feuer ausgebrochen. Es hatte sich bereits eine mächtige Rauchwolke über dem Mietwohnungsgebäude gebildet.

Entstanden ist das Feuer wohl auf der Terrasse im Erdgeschoss. In kürzester Zeit griff es auf die dazugehörige Wohnung über und verursachte einen verheerenden Schaden. Die darüberliegende Wohnung ist unbewohnbar geworden. Die Wohnung in der obersten Etage war glücklicherweise nur von leichtem Ruß und Brandgeruch betroffen, sodass sie bald wieder vermietet werden konnte. Die Familie der untersten Wohnung kam vorübergehend bei Verwandten unter und wurde anschließend über die Stadtverwaltung in der Johann-Sebastian-Bach-Straße versorgt. Im Bauhof wurde die andere betroffene Familie untergebracht. Schadenshergang sowie Verursacher konnten nicht ermittelt werden.

Die Wohnung wurde geräumt. Türzargen, Fliesen, Wohnzimmerdecken usw. wurden entfernt; die Decke wurde teilweise wiederhergestellt.

Als wäre ein Wohnungsbrand nicht schon schlimm genug, entstand der Wohnbau gleich ein doppelter Schaden. Erst kurz bevor sich das Feuer über das Gebäude hermachte, war eine Komplett-Renovierung abgeschlossen worden.

Zwischenzeitlich ließ die Wohnbau das Gebäude wieder herrichten. Die Familien sind wieder eingezogen.

Text: Thomas Glos



ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM IN BESTANDSGEBÄUDEN

Dachausbauten

Durch den Ausbau von kaum oder gar nicht genutzten Dachgeschossen können viele neue Wohnungen geschaffen werden. Allein im Jahr 2021 konnte die Tuttlinger Wohnbau wieder sechs solcher Wohnungen in der Meßkircher Straße und in der Mozartstraße bauen.

Viel Licht durch die großen Dachfenster und moderne Planungen mit offenen Koch-Ess-Wohnbereichen machen die Wohnungen einladend und gemütlich. Ein separates Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Platz für eine Waschmaschine stehen zur Verfügung.

Insbesondere kleinere Single-Wohnungen sind derzeit sehr beliebt. Daher ist es erfreulich, mit dem Ausbau der Dachgeschosse einen Teil der Nachfrage mit diesen Neubauten decken zu können.

Auch weiterhin werden mögliche leere und nicht genutzte Dachgeschossräume ausfindig gemacht und ausgebaut.

Text: Alena Volina



8 Wohnungen

2014

9 Wohnungen

2015

0 Wohnungen

2016

9 Wohnungen

2017

8 Wohnungen

2018

8 Wohnungen

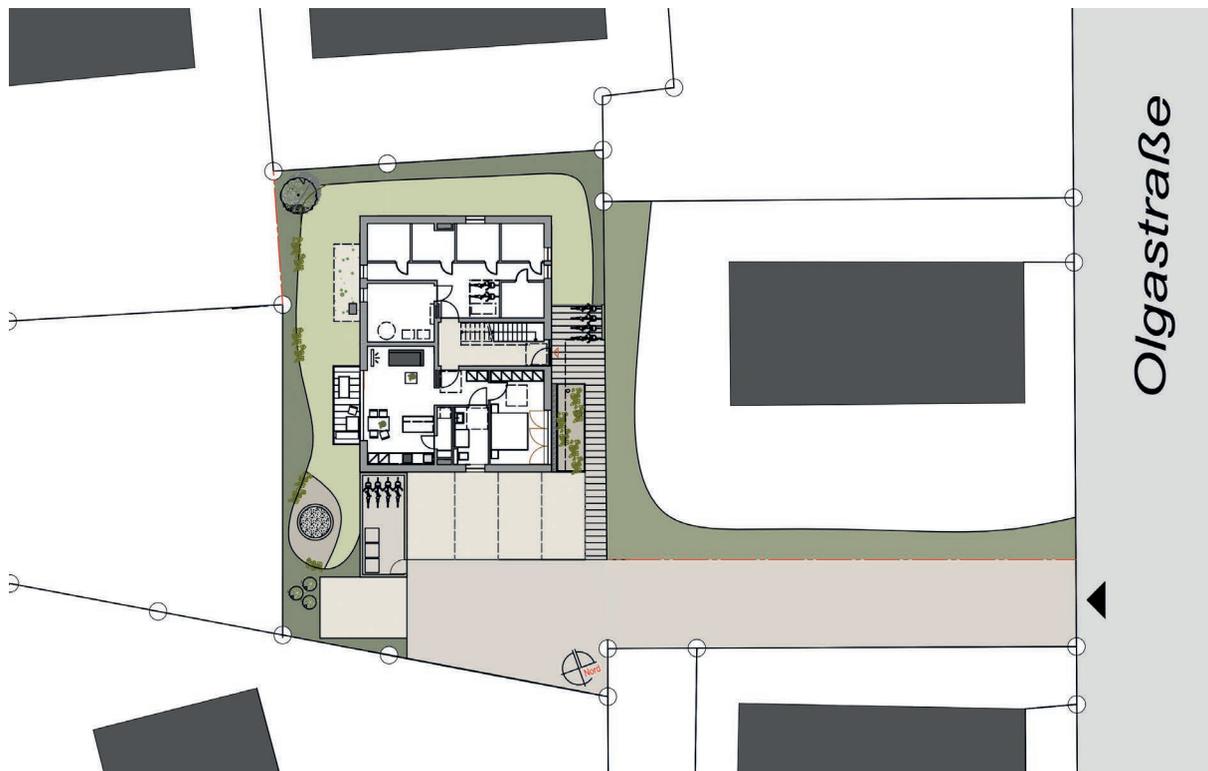
2019

7 Wohnungen

2020

6 Wohnungen

2021



MIT GUTEM BEISPIEL VORAN

Verdichtungskonzept

Nicht nur die Wohnungen werden knapp - es fängt schon beim Bauland an. Wer heutzutage einen Hausbau in Angriff nehmen möchte, wird sich bei der Suche nach einem Bauplatz schwertun. Umso wichtiger ist es, dass auch wir als Tuttlinger Wohnbau mit gutem Beispiel vorangehen und die Stadtentwicklung mit einem guten Verdichtungskonzept antreiben.

Wie das aussehen kann, haben wir unlängst in der Röntgenstraße 104 gezeigt und zeigen es jetzt ganz gut in der Olgastraße. Hier ist die Wohnbau im Besitz von mehreren Grundstücken und Gebäuden. Durch eine Optimierung der bestehenden Grundstückszuschnitte ergibt sich eine kleine Baufläche für ein zusätzliches Mehrfamilienhaus. Nach den ersten Ermittlungen und Entwürfen ist ein kompakter Baukörper mit sechs Wohneinheiten möglich. Die Planungen sind im Jahr 2022 vorgesehen. Die Termine für die bauliche Umsetzung sind noch festzulegen.

Text: Michael Heim

LEBEN IM EIGENEN HAUS

Der Wunsch nach einem Eigenheim ist bei vielen Familien sehr stark ausgeprägt. Die Tuttlinger Wohnbau hat in der Vergangenheit schon so manchen Traum zur Wirklichkeit werden lassen. Die Begleitung von der ersten Planung bis zur Schlüsselübergabe übernimmt dabei das hauseigene Architekturbüro. Zum Einsatz kommen stets hochwertige Materialien und der aktuellste Stand der Technik. Die Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben hat ebenfalls einen sehr hohen Stellenwert.

Lohmehlenring

In relativ kurzer Bauzeit ist im Lohmehlenring ein neues und modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstanden - in nur neun Monaten stemmte die Tuttlinger Wohnbau das Projekt. Startschuss war im Sommer 2020. Bereits nach wenigen Monaten konnte ein guter Fortschritt verzeichnet werden, woraufhin der planmäßige Innenausbau im Januar 2021 beginnen konnte. Die Familie bezog ihr neues Heim schließlich im April 2021.

Gelegen in einem ruhigen Wohngebiet bietet das Haus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 180 m² inklusive Terrasse der Eigentümerfamilie ein schönes Zuhause.

Im Rupfentäle

In den Jahren 2020 und 2021 wurde beim Rupfentäle ein besonders attraktives Einfamilienhaus auf einem auch topografisch sehr anspruchsvollen Grundstück realisiert.

Im Jahr 2021 wurden die Arbeiten abgeschlossen und die Außenanlage fertiggestellt. Die Restarbeiten und die Inbetriebnahme der technischen Anlagen sind bei solch herausragenden Projekten genauso anspruchsvoll wie die baulichen Anlagen an sich. Die Tuttlinger Wohnbau ist stolz, diese qualitativ wertvolle Immobilie übergeben zu können.

Wartenbergstraße

Das Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau hat den

Auftrag erhalten, für eine junge Familie den Entwurf und Bau eines Einfamilienhauses in der Wartenbergstraße umzusetzen. Das beinahe ebene Grundstück in der Tuttlinger Nordstadt besticht durch seine gewachsenen umliegenden Strukturen und ist somit ideal für den Bau eines Einfamilienhauses.

Der Entwurf der Wohnbau-Architektin Ingrid Loch sieht eine zweigeschossige Bebauung mit einer Vollunterkellerung vor. Im Untergeschoss soll eine kleine Einliegerwohnung das Konzept abrunden.

Das Planungsteam hat gemeinsam mit den Bauherren in mehreren Abstimmungsrunden ein optimales Ergebnis gefunden. Bei der Wahl der Materialien war es den Bauherren wichtig, ein perfektes Wohnklima mit einem umsetzbaren Budget zu erreichen. Atmungsaktive Mauerwerke und Systemaufbauten mit einer Wärmepumpe als Beheizung sind hier wichtige Bestandteile.

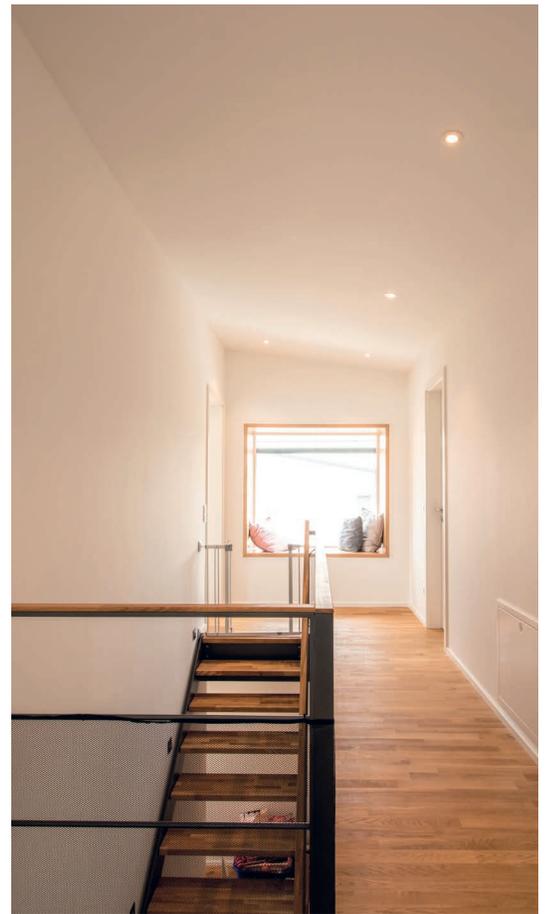
Die Baugenehmigung wurde im Dezember 2021 erteilt. Mit dem Spatenstich rechnen wir im Mai 2022. Geplant ist eine Bauzeit von circa 15 Monaten.

Neuhauser Straße

Für einen privaten Eigentümer eines wunderschönen Mehrfamilienhauses aus den 1930ern ist die Tuttlinger Wohnbau schon seit mehreren Jahren als baulicher Betreuer tätig. Von der kleinen Fassadensanierung bis hin zur kompletten Kernsanierung einer Wohnung sind schon viele Aufträge in kurzer Zeit umgesetzt worden.

Die Qualität der hohen Innenräume, die mit Stuck versehenen Decken und vor allem die Klinkerfassade bestechen bei diesem Haus. Im Jahr 2021 wurde eine Wohnung auf den technisch neuesten Stand gebracht und verschiedenen Abdichtungsmaßnahmen an der Fassade umgesetzt. Die Telekommunikationsleitungen wurden im Haus erneuert.

Text: Michael Heim und Andrea López





KOMMUNALE SIEDLUNGSPOLITIK UND INFRASTRUKTUR- MASSNAHMEN

Wir im Auftrag der Gesellschaft



PREISVERDÄCHTIGES PROJEKT

Nominierung

Bereits im Frühjahr 2020 öffnete die neue Gastronomie baers-place am Sonnenbrünnele-Platz ihre Türen. Jetzt wurde das Vorzeigebauwerk der Wohnbau als eines der schönsten Restaurants und Bars in Deutschland, der Schweiz, Österreich und Südtirol ausgezeichnet.

Die schönsten Restaurants & Bars 2022

Mit unserem Restaurant baers-place wurden wir beim Wettbewerb um „Die schönsten Restaurants & Bars 2022“ zusammen mit der Tuttlinger Innenarchitektin Margrit Marquardt für die Shortlist nominiert. Damit befinden wir uns in der engeren Wahl um den begehrten Award. Ob wir es auf einen der ganzen vorderen Plätze schaffen werden, gilt es abzuwarten.

Auf jeden Fall aber bedeutet die Nominierung einen garantierten vorderen Platz im Bewerberfeld und die Aufnahme im hochwertigen Jahrbuch, das am 16. März 2022 im Callwey Verlag erscheinen wird. Von

einer hochkarätigen Jury werden herausragende Interior Design-Konzepte und innovative Produktlösungen ausgewählt und im Buch prämiert.



Wir sind stolz, dabei zu sein, denn wir fühlen uns mitverantwortlich für das Wohlbefinden in unserer Stadt. Deshalb ist es uns ein Anliegen, lebendige Infrastrukturmaßnahmen zu schaffen, die das Leben in Tuttlingen lebenswert machen. Dazu gehört auch ein abwechslungsreiches Angebot an Gastronomien. Dabei bemühen wir uns, diese Aufgabe verantwortungsbewusst anzugehen und neben der Angebotsvielfalt und der Pächterauswahl auch beim Ambiente und bei der Architektur und Gestaltung bestmögliche Lösungen zu finden.

Schön, wenn diese Bemühungen von Fachleuten wie



dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband e. V. und dem Bund Deutscher Innenarchitekten e. V. anerkannt und bestätigt werden.

Unser baers-place hat diese Nominierung verdient. Der Betreiberfamilie Robin Bär wünschen wir weiterhin besten Zuspruch.

Handwerkervesper

Doch nicht alleine Wohnbau und Innenarchitektin Marquardt haben Verdienste. Beachtliche Leistungen haben insbesondere die am Bau beteiligten Handwerker erbracht. So wurde die Fertigstellung des BBQ-Event-Restaurants von der Tuttlinger Wohnbau gemeinsam mit der Betreiberfamilie Bär zum Anlass genommen, sich gebührend bei allen projektbeteiligten Handwerksbetrieben für das gute Gelingen zu bedanken.

Aufgrund der besonders schwierigen coronabeding-

ten Anfangssituation nach Eröffnung der Gastronomie musste das geplante Handwerkervesper bis auf Weiteres verschoben werden. Letztendlich war es am 28. Juli 2021 dann soweit und es folgte eine Einladung zum gemeinsamen Abendessen ins baers-place. In bester Atmosphäre wurden 35 Handwerker, Wohnbau-Mitarbeiter und die Innenarchitektin Margrit Marquardt liebevoll von der Familie Bär mit einem Grillbuffet verwöhnt.

Die Tuttlinger Wohnbau hatte großen Wert darauf gelegt, viele regionale Partner für so ein tolles Projekt zu gewinnen. Wir sind stolz auf das Ergebnis.

Text: Rita Hilzinger und Andrea López



BBQ-Event-Restaurant baers-place

am Sonnenbrünnele
Untere Vorstadt 2
78532 Tuttlingen

Investor, Verpächter, Ideengeber:
Tuttlinger Wohnbau

Betreiber: Robin Bär

Innenarchitektin: Margrit Marquardt

KULINARISCHE KÜCHE

Café Martin – jetzt Pandori Palace

„Nach 113 Jahren haben wir unser Café Conditorei Geschäft geschlossen“ – so heißt es schlicht auf einem Aushang im Fenster des traditionsreichen Café Martin in der Königstraße. Auf diesem Aushang befindet sich noch eine Briefmarke, auf der das Café Martin verewigt ist.

Mit großem Bedauern wurde die Schließung des seit Generationen bestehenden Familienbetriebs in Tuttlingen wahrgenommen. Das Haus stand zum Verkauf.

Laut Auskunft des Eigentümers gab es genügend Interessenten, die am Erwerb interessiert waren. Doch Klaus Martin wollte mehr als nur den großen Reibach machen. Ihm war es eine Herzensangelegenheit, wie das Haus weiterhin genutzt werden sollte. Herr Martin traute der Wohnbau den respektvollen Umgang mit seinem Familienbesitz zu und verkaufte uns das Haus

zu einem angemessenen Preis. Gerne nahmen wir diese Verantwortung an.

Familie Singh übernimmt

Nachdem im Vorjahr das denkmalgeschützte Café Martin erworben wurde, konnte im Frühjahr 2021 mit den Modernisierungsarbeiten begonnen werden. Das Haus in der Königstraße 5 stammt aus dem Jahr 1804 und befand sich bis zum Verkauf über 100 Jahre in Besitz der Familie Martin.

In nur wenigen Monaten wurde das gesamte Gebäude aufwändig saniert. Dank der sehr guten Zusammenarbeit mit regionalen Handwerkern konnte nach nur vier Monaten Bauzeit am 22. Juli 2021 das indische Restaurant „Pandori Palace“ eröffnet werden.

In Zukunft kann das Team der indisch-deutschen Pächter Celina und Sukhjinder Singh die Gäste auf circa



200 m² – verteilt auf zwei Etagen sowie im Außenbereich – bewirten. Der ehemalige Gastraum wurde durch den früheren Verkaufsraum im Erdgeschoss sowie einen weiteren Raum im Obergeschoss ergänzt. Neben neuen Brandschutzvorrichtungen und Lüftungs-, Elektro- und Sanitäreanlagen verfügt das Gebäude jetzt auch über einen rollstuhlgerechten Zugang, eine barrierefreie Toilette sowie über eine neue Küche und Personalräume.

Nicht nur das Erscheinungsbild und die Ausstattung des Gebäudes haben sich geändert, auch die Nutzung ist eine andere. Glücklicherweise ist es der Wohnbau in Zusammenarbeit mit der Zollernhof-Brauerei in relativ kurzer Zeit gelungen, eine passende Nutzung zu finden. Seriöse Gastronomiepächter aufzutun, heißt dicke Bretter zu bohren. Und so war es angemessen, das neue gastronomische Angebot gebührend zu feiern.



Zusammen mit Wohnbau- und Stadt-Mitarbeitern, Aufsichtsrat, Gesellschaftern und der Presse wurde das indische Lokal Pandori Palace eingeweiht. Es soll für Bürger und Bürgerinnen ebenso eine neue infrastrukturelle Bereicherung sein wie für die zahlreichen Gäste unserer Stadt.

Wie zuvor Familie Martin bewohnt auch Familie Singh die große Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss. Für das Ehepaar Singh mit ihren drei Kindern wird Tuttlingen zum Lebensmittelpunkt.

Die Tuttlinger Wohnbau freut sich, durch das Gastronomieangebot und die Sanierung des Gebäudes die Innenstadt belebt und mit einem weiteren Schmuckstück aufgewertet zu haben.

Text: Rita Hilzinger und Hannah Dilger

Indisches Restaurant Pandori Palace

Königstraße 5
78532 Tuttlingen

Investor, Verpächter, Ideengeber:
Tuttlinger Wohnbau

Betreiber: Sukhjinder und Celina Singh

Innenarchitektur:
Tuttlinger Wohnbau GmbH

TORHAUS THIERGARTEN

Nachdem im Herbst 2019 mit den Erdarbeiten für die Tiefgarage begonnen wurde, waren nach knapp einhalb Jahren Bauzeit erst die Kindertagesstätte und einige Monate später auch die Wohnungen fertiggestellt. Beim gesamten Projekt wurde großen Wert darauf gelegt, auch viele regionale Handwerker einzubinden. Am 29. Januar 2021 übergab der Generalunternehmer Züblin das Gebäude dann an die Tuttlinger Wohnbau.

Die Kindertagesstätte ist allein schon durch die warmen und einladenden Farbtöne der Fassade ein Blickfang. Dies setzt sich im Innenraum fort. Ahorn, das Betongrau und ein helles Grün sind im Innenraumfarbkonzept präsent. Die Architekten der Tuttlinger Wohnbau haben das Konzept entwickelt und mit allen Beteiligten abgestimmt. Wandverkleidungen, Türelemente und Möbel in Ahorn wurden mit Sichtbetonwandflächen kombiniert. Die Betonoberflächen haben definierte Bereiche, auf welchen die Kinder die Räume individuell mitgestalten können. Die Bodenbeläge sind farblich so eingeteilt, dass Kinder schnell sehen und lernen, wo Spielbereiche und Tabu-Zonen sind. Sanitärbereiche sind im Farbkonzept eingebunden und mit pragmatischen Elementen entsprechend der Vorgaben gestaltet. Eine elementierte Holzoptik-Akustikdecke rundet das stimmige Interieur ab.

Mitten im zweiten Lockdown, am 15. Februar 2021 wurde die Kindertagesstätte an die Stadt Tuttlingen übergeben, die den Betrieb übernimmt. Zur Einweihung überreichte Geschäftsführer Horst Riess Herrn Oberbürgermeister Michael Beck symbolisch einen Schlüssel. Am 27. Oktober 2021 fand eine Besichtigung durch den Gemeinderat statt. Die Kinder brachten ihre Freude durch ein Ständchen zum Ausdruck.

Die Kindertagesstätte besteht aus 55 Betreuungsplätzen, unterteilt in 10 Krippenplätze für unter 3-jährige, 35 Kindergartenplätze mit verlängerten Öffnungszeiten sowie 10 Ganztagesplätze. Verteilt auf zwei Eta-

gen findet der Kindergarten auf circa 950 m² Platz. Die Räume wurden mit einem besonderen Farbkonzept gestaltet, das den Kindern bei der Orientierung hilft. In jeder Etage gibt es eine Mitmachküche sowie eine Personal-
küche.

Da alle Kinderbetreuungsplätze sehr schnell vergeben waren, plant die Tuttlinger Wohnbau für die Stadt Erweiterungen, damit zusätzliche drei Gruppen untergebracht werden können.

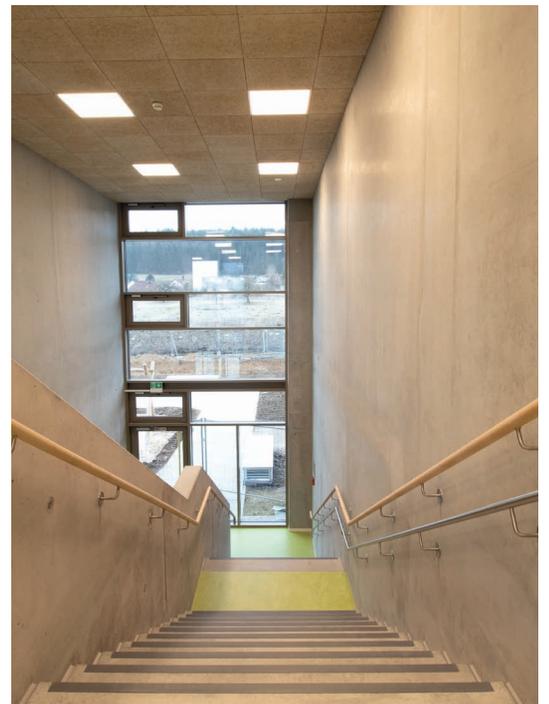
Nachdem die 16 Wohneinheiten fertiggestellt waren, konnten die ersten Mieter ab Juni 2021 in die neuen Wohnungen am Graf-von-Stauffenberg-Platz einziehen. Fünf der 16 Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden zu Preisen 30 % unter dem Mierspiegel der Stadt Tuttlingen vermietet. Sie können von Menschen mit Wohnberechtigungsschein bezogen werden.

Der 850 m² große Außenbereich des Kindergartens verzeichnete Ende des Jahres 2021 seine Fertigstellung. Hier wurden spielerische Elemente ins Gelände einmodelliert, sodass auch im Außenbereich Geräte und Lernvariationen für alle Altersgruppen vorhanden sind. Die Gestaltung des angrenzenden Graf-von-Stauffenberg-Platzes erfolgt durch die Stadt Tuttlingen und wird im Jahr 2022 abgeschlossen.

Das Besondere an diesem Projekt ist der Mix aus Kindertagesstätte, Mietwohnraum – teilweise öffentlich gefördert – bis hin zum Tiefgaragenparkplatz.

Text: Hannah Dilger und Michael Heim





TORHAUS THIERGARTEN

Erweiterungsbau

Die neue Kindertagesstätte „Torhaus“ in der Nordstadt wurde im Frühjahr 2021 bezogen und mit Leben gefüllt. Um alle Kinder aufnehmen zu können, die in diesem Wohngebiet in Zukunft erwartet werden, wurde von der Stadt Tuttlingen ein angrenzendes Grundstück für einen Erweiterungsbau ausgewiesen.

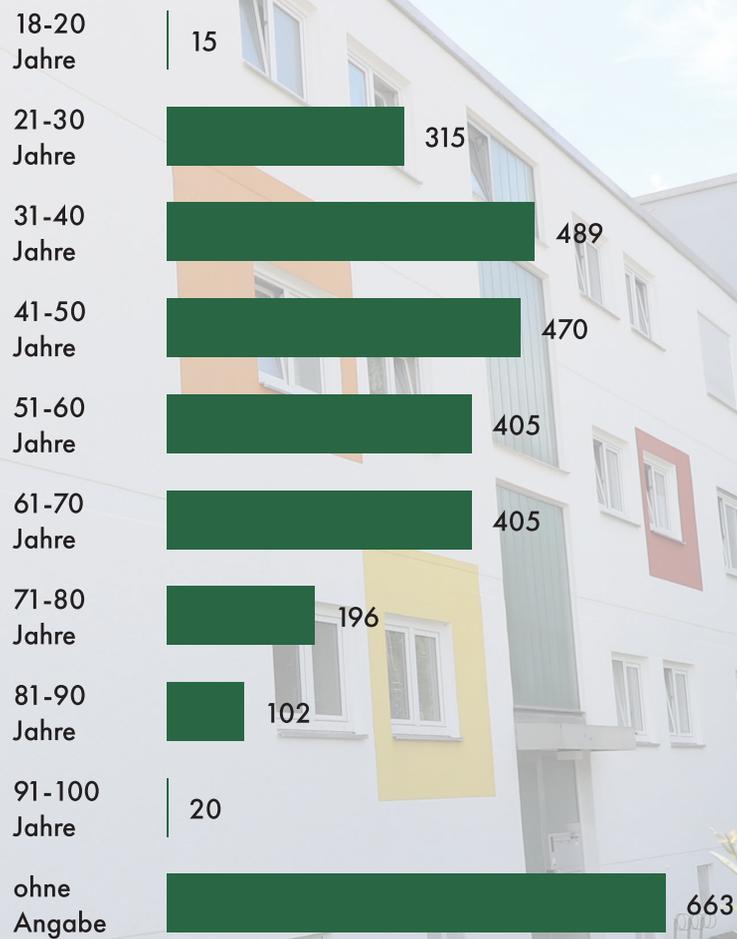
Das Grundstück hat eine Größe von 840 m² und darf zweigeschossig bebaut werden. Ein Baufenster mit 20 m x 27 m und eine Grundflächenzahl von 0,5 schränken jedoch die Möglichkeiten des Grundrisses ein. Als Erweiterung ist ein zweigeschossiger Bau für drei Gruppen geplant, der für alle Gruppenformen nutzbar ist und einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen ermöglicht.

Ein heller Verbindungsgang zwischen den beiden kubischen Gebäuden dient der Nutzung der Räumlichkeiten des Bestands- und Erweiterungsbaus und ermöglicht den Zugang und die Nutzung des bestehenden Spielgartens für alle Kinder. Um eine gestalterische Einheit des gesamten Ensembles zu erlangen, wird die Fassadengestaltung der buntformierten Fassadenplatten übernommen. Der Baustart soll noch im Herbst 2022 erfolgen.

Text: Ingrid Loch



Alterspiegel unserer Mieter und Mieterinnen



Durchschnittsalter

50,08 Jahre



WOHN PARK BEIM HEILIGENTAL

Bereits beim Betrachten der Visualisierungen wird schnell klar: der Wohnpark Beim Heiligental ist ein ganz besonderes Projekt. Nicht nur die außergewöhnliche Architektur fällt sofort auf, das Neubauhvorhaben besticht auch mit seinem nachhaltigen Gesamtkonzept.

25 Einfamilienhäuser

Die Tuttlinger Wohnbau ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Möhringer Vorstadt. Dieses liegt im nachbarschaftlichen Umfeld von Aesculap mit einer Größe von circa 7.600 m².

Vor knapp zwei Jahren hat das Architekturbüro Kaufmann Theilig und Partner den Auftrag erhalten, für die seit Jahren von der Wohnbau formulierte und skizzierte Idee, eine innovative, ökologisch nachhaltige und ressourcenschonende Siedlung zu entwickeln. Von der Wohnbau weiterhin vorgegebenes Ziel dieses Projektes ist es, kleinere Einfamilienhäuser auf einem kompakten Grundstück anzubieten. Die Häuser bieten etwa 100–140 m² Wohnfläche – es sind moderne, technisch top ausgestattete Holzbauten vorgesehen.

In den vergangenen zwei Jahren gab es zahlreiche Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Gutachtern, um dem anspruchsvollen Zuschnitt des Geländes gerecht zu werden. Eine besondere Herausforderung ist hier der angrenzende Wald und die

teilweise schweren geologischen Voraussetzungen.

Das Projekt besticht durch seine Nachhaltigkeit:

- ressourcenschonender Umgang mit Bodenbewegungen
- Materialwahl für Konstruktion und Bauteile
- intelligentes Entwässerungsmanagement
- Beheizung der Gebäude mit Umweltwärme
- Stromgewinnung mittels Photovoltaikanlage.

Es ist der Wunsch der Projektverantwortlichen, die 25 Einheiten in eine parkähnliche Struktur einzubetten. Jedes Haus für sich ist nach einer Sonnenstandsstudie optimiert positioniert worden.

Bei der Entwicklung des Konzepts wurde großen Wert auf den Erhalt bestehender Baumstrukturen gelegt. Der Bauantrag wird im Frühjahr 2022 bei der Stadtverwaltung Tuttlingen eingereicht. Mit einem Baubeginn wurde im Herbst 2022 gerechnet. So wurden auch die zahlreichen Interessenten zunächst informiert. Ziel war es ursprünglich, das Projekt im Jahr 2024 abzuschließen. In Anbetracht der derzeitigen Gesamtlage im Bausektor, wurden die Interessenten darüber informiert, dass die zunächst formulierten Zeitziele wohl nicht mehr ganz realistisch sind. Unser Ehrgeiz, den nächsten Schritt dennoch so früh wie möglich zu gehen, bleibt aber bestehen.

Text: Michael Heim





STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN

Ziele und Visionen



WIR GLAUBEN AN DIE ZUKUNFT

Innenstadt-Quartier

Das Projekt Drei-Kronen-Hof begann mit einem gewonnenen Architekten- und Investorenwettbewerb und beschäftigt die Verantwortlichen der Tuttlinger Wohnbau schon seit dem Jahr 2016. Wir sind stolz, ein solch herausragendes Innenstadtprojekt gemeinsam mit unserem kompetenten Partner – dem renommierten Architekturbüro Kaufmann Theilig und Partner – realisieren zu können.

Die vergangenen Jahre waren geprägt von zahlreichen baurechtlichen Abstimmungen, entwurfsabhängigen Änderungen und vielen bautechnischen Herausforderungen. Am 16. Dezember 2020 wurde der Bauantrag von Herrn Professor Theilig (KTP Architekten) und Geschäftsführer Horst Riess unterschrieben. Am 28. Mai 2021 konnte die Baugenehmigung durch Herrn Oberbürgermeister Beck übergeben werden. Im Spätsommer 2021 waren die meisten dieser Themen abgearbeitet und die nächste Phase der Projektrealisierung konnte beginnen.

Die ersten Ausschreibungen für den Aushub und den Rohbau wurden erstellt und an regionale und überregionale Firmen verteilt. Eine Qualifikationsvorprüfung wurde den beteiligten Anbietern auferlegt. Nach mehreren Bietergesprächen und Abstimmungsrunden konnten regionale Firmen das Rennen für sich entscheiden und die Aufträge sichern.

Schon von Beginn an ist die Baustelle auf technisch höchstem Level und damit auf besonders anspruchsvollem Niveau anzusiedeln. Die Baugrube wurde mit einem Berliner Verbau abgestützt und die Erdarbeiten durch dreidimensionale Berechnungen mittels Satelli-

tenortung und Computerprogrammen strukturiert. Bei den Erdarbeiten stellte das heterogene Boden- und Auffüllmaterial für die Ingenieure und Sachverständige eine immense Herausforderung dar. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf das Entsorgungskonzept ist sehr aufwändig gewesen. Der eigentliche Aushub durch den Unternehmer konnte dann mittels GPS-gesteuerten Baggern effizient und maßgenau ermittelt werden. Bei zahlreichen Ortsterminen und Schürfversuchen erfolgte die Katalogisierung der einzelnen Bestandteile und Bereiche. Da das Grundstück einst unterschiedlichste Gebäude beherbergte und diese durch den Voreigentümer abgebrochen wurden, ist leider keine homogene Bodenschicht mehr erkennbar gewesen. Die Einhaltung der Kosten für die Erdarbeiten stellten sich aufgrund des Entsorgungsaufwandes als außerordentlich schwierig dar.

Eine neue Lage wird entstehen

Die Übergabe der Baustelle an den eigentlichen Rohbauunternehmer erfolgte schließlich fachgerecht Ende November 2021. Bei einem optimalen Bauablauf ist mit einer Fertigstellung des Rohbaus Ende 2022 zu rechnen. Die weiteren Gewerke sind ab Sommer 2022 zu erwarten. Für die Verantwortlichen ist es besonders wichtig, zum nächsten Wintereinbruch die Hülle dicht zu bekommen. So könnte im Winter 22/23 optimal durchgearbeitet werden.

Voraussichtlich ab dem Frühjahr 2024 wird der Drei-Kronen-Hof als neue Lage dann die Tuttlinger Innenstadt und ihre Lebendigkeit erweitern und vor allem architektonisch und städtebaulich gewaltig aufwerten.

Text: Michael Heim



A WIE AKQUISE BIS Z WIE ZEITUNGSANZEIGE

Werbestrategien

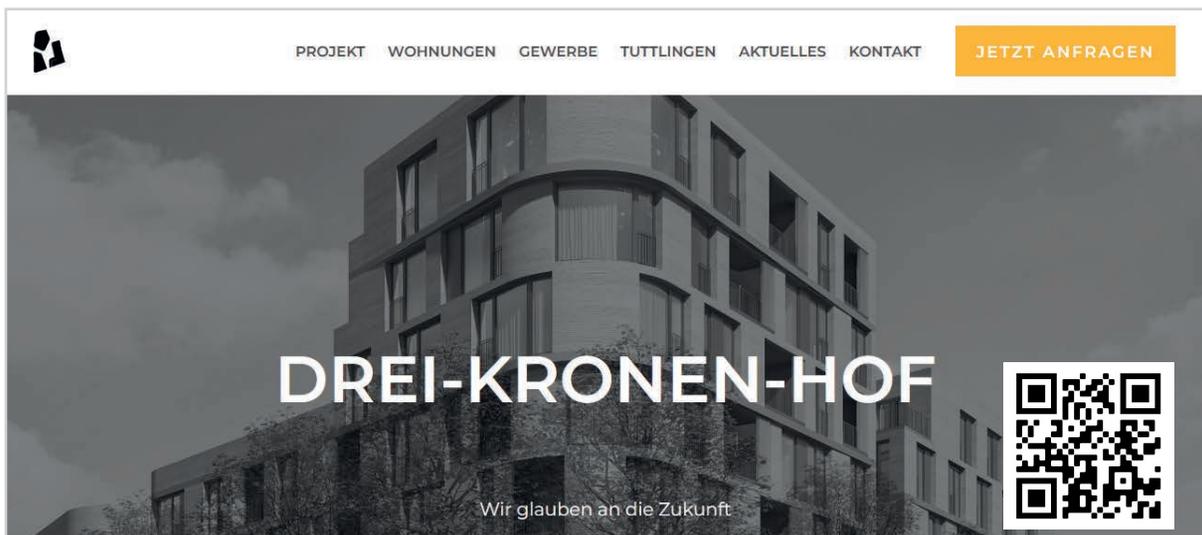
Schon seit Beginn der Planungsphase des Drei-Kronen-Hofs steht eine Frage permanent im Raum. Wie bringen wir dieses gigantische Projekt an den Mann (und natürlich auch an die Frau)? Nicht nur Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger machen sich darüber Gedanken. Besonders intensiv beschäftigt sich vor allem auch das Team Vertrieb/Marketing, bestehend aus Tony Rempel und Corinna Hoffmann, mit dieser Angelegenheit. Eines ist klar: die Herausforderung ist groß. Neben den doch eher klassischen Werbemitteln wie Anzeigen und Flyern bedarf das Großprojekt Drei-Kronen-Hof vieler weiterer Maßnahmen für die Vermittlung der 70 Eigentumswohnungen und der rund 2.900 m² großen Gewerbefläche.

Relativ schnell stand fest, dass das Innenstadt-Quartier aufgrund seiner Größe einen komplett eigenständigen Werbeauftritt verträgt. Anstelle der Wohnbau-Farben untermauert ein sattes Gelb das Konzept und sorgt für einen hohen Wiedererkennungswert. Eigens für das Projekt wurde gleich zu Beginn zusammen mit einer Agentur eine Website entwickelt. Die Live-Schaltung erfolgte noch in 2021. Auf der Website können sich Interessenten ausgiebig über sämtliche Projektdaten informieren, die aktuellsten Presseberichte verfolgen und ihre Wunschfläche direkt beim Vertrieb anfragen beziehungsweise reservieren.

Im Übrigen können Sie sich auch selbst einen Eindruck von unserer neuen Website verschaffen: scannen Sie einfach den QR-Code unten und schon geht's los.

Besonders auffällig an der Baustelle selbst ist der Bauzaun. Trotz der kalten Wintermonate versprühte er im Dezember eine weihnachtliche Stimmung. Rundherum auf dem Zaun waren kleine Weihnachtsbäume montiert. Eine Lichterkette rundete das Ganze ab. Die Resonanz aus der Bevölkerung war wunderbar. In 2022 werden nicht mehr nur ein paar vereinzelte Banner den Zaun zieren – eine Bespannung auf der gesamten Länge ist geplant und soll Visualisierungen, Daten, Fakten, die Projektbeschreibung und weitere Informationen abbilden. Wer dann genau hinsieht wird auch Gucklöcher entdecken, die einen Einblick in die Baustelle gewähren.

Besonders spannend ist auch der Einsatz der eigens für das Projekt montierten Timelapse-Kamera. Wir haben richtige Experten auf diesem Gebiet an der Hand. Weltweit produziert die Firma Zeitrafferfilme von Baustellen in Kinoqualität - und jetzt auch bei uns! Schon bald werden wir den Drei-Kronen-Hof in wenigen Se-



kunden heranwachsen sehen. Aufmerksame Zuschauer werden auch schon den einen oder anderen Spot des Projekts im Kino oder im Fernsehen auf Regio TV entdeckt haben. Die Werbemaßnahmen sind – wie das Projekt eben auch – sehr vielfältig.

Vertrieb

Auch in der hausinternen Vertriebsabteilung wurde eines schnell klar: Ein Großprojekt wie der Drei-Kronen-Hof zieht alle Blicke auf sich.

Nicht nur in den Ergeschossen des Innenstadt-Quartiers entstehen pfiffige Flächen für Gewerbe aller Art. In Ergänzung dazu präsentiert sich die großzügige Dachterrasse als sprichwörtliche Kirsche auf der Torte. Dementsprechend hat sich die Neugier der gewerblichen Interessenten schnell bemerkbar gemacht. Im Laufe des Jahres 2021 kamen gleich zu Beginn Anfragen von Unternehmen, die Teil des exklusiven Baus sein möchten.

Doch nicht nur Gewerbetreibende werden ihren Platz im Drei-Kronen-Hof finden. Auch der „normale“ Bürger kann hier eine City-Wohnung der Extraklasse für sich entdecken. Anfragen zu den Eigentumswohnungen trudeln inzwischen fast täglich über die Website www.drei-kronen-hof.com ein. Der Vertrieb hat hier bereits allerhand zu tun und freut sich darauf, die Kaufinteressenten schon bald auch persönlich kennenzulernen.

Text: Corinna Hoffmann und Tony Rempel



DEM ERDBODEN GLEICH GEMACHT

Ortsmitte Nendingen

Nachdem das Gebäude in der Bräunisbergstraße 2 in Nendingen nun schon vor einigen Jahren, in der Hoffnung früher bauen zu dürfen, von uns entmietet wurde, wurde es im Winter 2021 endgültig abgebrochen.

Eine weitere Verzögerung verschuldeten die letzten "Bewohner" mit ihrem Auszug. Eine Kolonie Schwalben hatte es sich hier gemütlich gemacht. Noch vor dem Abbruch bekamen diese ein Ersatzquartier in Form eines Nestes an der nahegelegenen Schule.

Der Abbruch selber verlief vergleichsweise unspektakulär. Durch die sorgfältige Materialtrennung benötigten jedoch auch solche vergleichsweise einfachen Vorhaben ihre Zeit.

Interessant bleibt es in der Nendinger Ortsmitte weiterhin – politisch werden im Jahresrhythmus neue Planungsvarianten diskutiert.

Text: Eva Zepf







11839/1

52

Loh

Durchwahl
Zim. Holzer: 0
Her. Kl. 200: 074
H. Schild: 0151



PROJEKTENTWICKLUNG

Für die Zukunft unserer Stadt

GROSSE PLÄNE FÜR DIE ZUKUNFT

Wie in den Jahren zuvor ist es die Stärke der Tuttlinger Wohnbau, schon Jahre im Voraus Projekte anzugehen und diese auf den Punkt zu bringen.

In Möhringen direkt im Anschluss an die ehemalige Kronenbrauerei entwickeln wir schon seit längerem auf dem wohnbaueigenen Grundstück verschiedenen Nutzungskonzepte. Vom kompakten Reihen-Kettenhaus bis hin zum Wohn- und Geschäftshaus ist alles möglich. Für jedes Bedürfnis gibt es schon Konzepte und Studien. Im Jahr 2022 sollen nun die Weichen gestellt werden, um möglichst im Jahr 2023 mit den Bauarbeiten für ein bedarfsorientiertes Konzept beginnen zu können.

In Nendingen gibt es neben unserem Grundstück um das Hannele Haus ein weiteres größeres Grundstück, das seit vielen Jahren in die Ideenentwicklung einbezogen wird. Unsere Konzepte, Pläne und auch Fremdbeauftragungen konnten mit hoher Tiefe und Qualität angeboten werden. Durch einen neuen Denkanstoß der Stadtplanung bleibt es abzuwarten, wie es hier weitergehen wird. Auch "innerstädtische" Einfamilienhäuser werden in Gedanken bei der Tuttlinger Wohnbau einbezogen. Der zeitliche Fortgang des Projektes ist noch nicht festgeschrieben, da wiederum und zum x-ten Male – das Konzept erst allen Beteiligten wieder vorgestellt werden soll und anschließend dann hoffentlich endlich einmal endgültig festgezurr wird.

Im Baugebiet Thiergarten hat die Entwicklung von Gebäudekonzepten begonnen. Die Themen Nachhaltigkeit und CO₂ Bilanz stehen ebenso im Fokus der Betrachtung bei der Neuentwicklung von Gebäuden und Quartieren wie der Antwortversuch auf die Frage: „Wie wohnen wir 2040 oder 2050?“. Das wird eine spannende Aufgabe. Darauf freuen wir uns.

Text: Michael Heim



40

**Mitarbeiter und
Mitarbeiterinnen**

17.908.010,80

Euro Umsatz

80

Jahre Unternehmensgeschichte



WIR FÜR TUTTLINGEN

Und für die Menschen in dieser Stadt

GELDER FÜR DEN GUTEN ZWECK

Nicht nur für zahlreiche Bauprojekte nimmt die Tuttlinger Wohnbau Geld in die Hand. Gerade in den von Corona geprägten Zeiten war es der Wohnbau eine Herzensangelegenheit, Spenden für bedürftige Organisationen und Projekte zu tätigen.

Besuche bei Spenden- und Sponsoringempfängern

Die Tuttlinger Johann-Peter-Hebel-Schule erbaute man in den 70er Jahren für Kinder mit einer geistigen Behinderung. Heute umsorgt die Schule mit ihren 65 Mitarbeitenden knapp 135 Schüler und Schülerinnen mit verschiedenen Arten einer geistigen Behinderung. Die Schülerzahl wächst stetig und die Schule hat zunehmend mit Personal- und Platzmangel zu kämpfen.

Eine besondere Freude bereitet den Schülern und Schülerinnen der Johann-Peter-Hebel-Schule das beliebte Schulfruchtprogramm. Die Tuttlinger Wohnbau zählt sich hierbei bereits im zweiten Jahr zu den Sponsoren und fördert dadurch auch einen gesünderen Lebensstil der Kinder und Jugendlichen. Ergänzend zum Schulfruchtprogramm beteiligt sich die Wohnbau seit 2015 am jährlich erscheinenden Jahreskalender der Schule, der mit den gestalteten Bildern der Kinder gefüllt wird. Sieben Mal in Folge wurde hier eine Spende getätigt.

Beim diesjährigen Besuch der Tuttlinger Wohnbau be-

dankte sich der Leiter der Schule, Johannes Tirpak ausdrücklich für die regelmäßige Unterstützung.

Nahe der Tuttlinger Innenstadt befindet sich in der Katharinenstraße der fünfgruppige Kindergarten Kernstadt. Die Tuttlinger Wohnbau als Eigentümerin der Immobilie vermietet nicht nur die Räumlichkeiten dieses Kindergartens, sie hat es sich ebenfalls zur Herzensangelegenheit gemacht, den Kindern regelmäßig frisches Obst und Gemüse zukommen zu lassen. Inzwischen unterstützt die Wohnbau dieses vom Land geförderte Schulfruchtprogramm seit neun Jahren und tätigte eine jährliche Spende von circa 800 Euro.

Weihnachtsspende

Schon viele Jahre zählt es bei der Tuttlinger Wohnbau zur Tradition, auf Kundengeschenke zu verzichten und stattdessen eine Weihnachtsspende zu leisten. In diesem Jahr dürfen sich gleich zwei Spendenempfänger über einen Scheck freuen.

Das soziale und gemeinnützige Dienstleistungsunternehmen Mutpol unterstützt Kinder und Jugendliche bei der Teilnahme am sozialen Leben und der Überwindung schwieriger Lebenssituationen. Die Weihnachtsspende der Tuttlinger Wohnbau über 1.500 Euro kam dem besonderen Projekt „WEGE 2“ zugute. Inspiriert durch den Künstler Keith Haring werden die Kinder und Jugendlichen hierbei motiviert, Bezüge zu ihrer

10.015,60 €
Sponsoringgelder

7.445,15 €
Spendengelder

eigenen Lebensrealität zu finden und über ihre individuelle Kunstform auszudrücken. Dies alles geschieht in einer gedeihlichen Kooperation mit dem Team der Städtischen Galerie unter der Leitung von Anna-Maria Ehrmann-Schindlbeck.

Ebenfalls einen Spendenscheck über 1.500 Euro erhielt der Freiburger Verein Duwa Lofunga. Direkt nach Malawi wird der Vorsitzende des Vereins, Dr. Philipp Müller, selbst die Spenden bringen, um dort für mittellose Kinder eine Bildungsperspektive zu schaffen. Insbesondere talentierte Kinder, die ein Interesse an Bildung zeigen, werden in Form eines Stipendiums über drei Jahre gefördert. Philipp Müller hat in einem Krankenhaus in Malawi gearbeitet, hat dabei die Bildungsdefizite in diesem Land wahrgenommen und daraufhin den Verein zur Hilfe gegründet. Der Wohnbau war es wichtig, hier ein Zeichen der Direkthilfe in eine besonders arme Region dieser Welt zu setzen.

Die Tuttlinger Wohnbau wünschte beiden Spendempfängern für die Zukunft das Beste und überreichte die Schecks pünktlich zu Weihnachten.

Text: Corinna Hoffmann

Weitere Spendenempfänger

St. Josefs-Hospital
DESWOS (Entwicklungshilfe)
Psychosozialer Förderkreis Tuttlingen
Stadt Tuttlingen

Weitere Sponsoringempfänger

ASV 1897 Tuttlingen
FV Möhringen 1920 e. V.
Heimatforum
SG Donautal Tuttlingen 1920 e. V.
TTC Blau-Weiß Tuttlingen
Tuttlinger Hallen
TV Nendingen e. V.



PRESSESPIEGEL



FOTO: ARMIN WEIGEL

Mietschulden durch Corona-Pandemie

Der Wohnbau fehlen dadurch rund eine dreiviertel Million Euro an Pacht. Seite 13

Drei-Kronen-Hof: Grabungen für den Denkmalschutz

Bevor die Wohnbebauung startet, will die Denkmalbehörde klären, ob Siedlungsreste vorhanden sind

Von Ingeborg Wagner

TUTTLINGEN - Am Drei-Kronen-Hof – früherer Union-Areal – sind die Arbeiten gestartet. Nicht etwa für die geplante Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex, wie Wohnbau-Chef Horst Riess erklärt, sondern für den Denkmalschutz. Denn das Landesamt für Denkmalpflege schließt nicht aus, dass es im Untergrund Siedlungsreste geben könnte.

Den Bauantrag für den Wohn- und Geschäftskomplex hat Riess (die Wohnbau ist der Bauherr) kurz vor Weihnachten eingereicht. Riess: „Unser Traum wäre es, im April mit den Arbeiten starten zu können.“ Ob das so laufen wird, steht längst nicht fest. Der Gemeinderat muss die Baugenehmigung erst noch erteilen, laut Stadtverwaltung soll das „im Laufe des Frühjahrs“ geschehen. Dann ist da noch die spannende Frage, was sich sonst noch in dem rund 3300 Quadratmeter großen Areal befindet.

„Man kann nicht ausschließen, dass etwas im Boden ist, das man nicht ohne Weiteres entfernen darf“, erklärt der Wohnbau-Chef. Wenn, dann können diese Überbleibsel einer frühen Siedlung nur in dem Bereich gefunden werden, der nicht schon zuvor bebaut war, und zwar

mit mehreren Kellergeschossen. Deshalb umfasst die Grabungsstätte auch nur etwa zehn Prozent des Geländes.

In Absprache mit der Denkmalbehörde nimmt die Wohnbau die Grabungen selbst vor – „Zentimeter für Zentimeter“, so Riess. Auch, um sich abzusichern. Denn sollten tatsächlich Funde auftauchen, könnte das einen Baustopp nach sich ziehen oder etwas beschä-

digt werden, „das aus der Vergangenheit stammt.“

Was genau im Untergrund vermutet wird – dazu gibt die Pressestelle der Denkmalpflege bis Redaktionsschluss keine Antwort. In Teilen der Tuttlinger Innenstadt werden Überreste eines römischen Kastells vermutet. Das hat die Bauarbeiten auf dem ehemaligen Marquardt-Areal Ecke Zeughaus-/Bismarckstraße verzögert. Auch bei der Erweiterung

des Gewerbegebiets Gänsäcker gibt es Grabungen, weil im Gelände ein römisches Landgut gestanden haben soll. Im Gebiet „Auf Lett“ in Nendingen wiederum kamen bei der Erschließung Alemannen-Gräber zutage.

Die Grabungen mit dem Bagger am Tuttlinger Drei-Kronen-Hof sind auf etwa vier Wochen angesetzt. Horst Riess hat Verständnis für dieses Vorgehen, hofft aber, „dass es

jetzt keine Behinderungen mehr geben wird“.

Mehr als 30 Millionen Euro nimmt die Tuttlinger Wohnbau zur Bebauung des Areals in die Hand. 2017 hat sie das Gelände von der Stadt Tuttlingen gekauft, der Baustart war auf Mitte 2019 angesetzt gewesen. Damit hinkt die Wohnbau rund zwei Jahre hinter dem eigentlichen Zeitplan her. Abstimmungsgespräche mit Behörden und Beteiligten hätten sich zu „zeitraubenden Planungsprozessen“ entwickelt“, sagte Riess schon vor einem Jahr. Dazu gehörte auch das Hin und Her um das denkmalgeschützte Enslin-Haus, auf dem Gelände, das schließlich doch abgerissen werden durfte.

Nach wie vor gibt es aber offene Punkte, zum Beispiel die geplante Änderung der Verkehrsführung rund um das Areal. Außerdem verläuft im Bereich der Oberen Vorstadt die Seltenbachdohle im Untergrund, direkt an der geplanten Bebauung. Auch da gibt es laut Riess noch Klärungsbedarf.

Am Drei-Kronen-Hof sollen 60 Wohnungen gebaut werden, ebenso Büro- und Einzelhandelsflächen sowie Gastronomie. Gesamtnutzfläche: rund 11 000 Quadratmeter. Die Überlegung, dort auch eine Mediathek anzusiedeln, ist mittlerweile vom Tisch.



Der Baggerfahrer gräbt das Erdreich um auf der Suche nach Überresten früherer Siedlungen.

. FOTO: INGEBOURG WAGNER

Café Martin wird zu indischem Restaurant

Eröffnung ist im Sommer geplant – Betreiberfamilie zieht nach Tuttlingen

TUTTLINGEN (pm) - Nun steht fest, was in das ehemalige Café Martin kommen wird: Familie Singh aus Metzingen wird in der Tuttlinger Innenstadt ein indisches Restaurant eröffnen. Die Eröffnung soll im Sommer stattfinden.

Nachdem der Betreiber des Cafés und Eigentümer des Hauses im vergangenen Jahr geschlossen hatte, hat die Tuttlinger Wohnbau GmbH das unter Denkmal stehende Haus in der Fußgängerzone erworben.

Nun wurde der Pachtvertrag unterzeichnet. „Es ist uns ein Anliegen, die gastronomische Vielfalt in Tuttlingen zu erhalten und weiter auszubauen“, betont der Geschäftsführer Horst Riess in einer Pressemitteilung. Ein indisches Restaurant werde diesem Anspruch gerecht. „Deshalb

freuen wir uns sehr, dass wir die Familie Singh für Tuttlingen gewinnen konnten“, ergänzt die Prokuristin Rita Hilzinger. „Ursprünglich haben sie

sich in Konstanz nach einem passenden Haus für die Expansion umgesehen.“ Die Familie, bestehend aus einem indisch-deutschen Ehepaar

und drei Kindern, betreibt bereits mehrere Restaurants im Süden Baden-Württembergs.

Tuttlingen soll nun ihr Hauptstandort werden. Daher werden sie laut Pressemitteilung auch in das Haus einziehen.

Die anderen Restaurants sollen von Verwandten weitergeführt werden.

Riess und Hilzinger sind sich einig: „Es ist mutig, in dieser Zeit die Eröffnung einer neuen Gastronomie zu planen. Wir alle hoffen sehr, dass es eine gute Zeit nach Corona geben wird. Wir werden die Zeit nutzen, um mit unserem Architekturbüro das Haus zu richten. Dann kann sich Tuttlingen ab dem Sommer auf eine neue gastronomische Bereicherung freuen.“



Familie Singh mit Horst Riess (links) und Rita Hilzinger von der Wohnbau bei der Unterzeichnung des Pachtvertrags.

FOTO: WOHNBAU TUTTLINGEN

Aus der Mediathek wird erstmal nichts

Pläne für neue Bibliothek im Drei-Kronen-Hof zerschlagen sich – Bauantrag eingereicht

Von Dorothea Hecht

TUTTLINGEN - Eine Mediathek im Drei-Kronen-Hof? Diese Vorstellung ist Geschichte. Wie Stadtsprecher Arno Specht auf Nachfrage mitteilt, wird die Idee nicht weiter verfolgt – aus mehreren Gründen.

Es gab schon Visualisierungen und gemischtes Echo im Gemeinderat: Eine Mediathek im Drei-Kronen-Hof – der Gebäudekomplex, den die Wohnbau auf dem alten Union-Areal errichten will – hätte zum neuen Treffpunkt werden können. Eine Mischung aus Bibliothek, Buchhandel und Cafébetrieb war angedacht.

Im Mai hatte der Gemeinderat beschlossen, zu prüfen, wie teuer das Vorhaben werden würde und ob der Flächenbedarf ausreiche. Nun heißt es von der Stadt, aufgrund von mehreren Problemen habe man sich dagegen entschieden: „Zum einen wären wir aufgrund des doch schon sehr weit fortgeschrittenen Planungsstandes bei der Gestaltung der Mediathek relativ eingeschränkt gewesen“, teilt Specht mit. Um die 2000 Quadratmeter hätte die Stadt im Drei-Kronen-Hof mieten können. Das hätte von der Fläche zwar ausgereicht, über die Raumaufteilung hätte die Stadt allerdings kaum noch mitentscheiden können.

Dann gab es laut Specht auch schuss- und vergaberechtliche Unklarheiten. Heißt: Ein Projekt für öffentliche Nutzung in dieser Größenordnung müsste man europaweit ausschreiben. Der Investorenwettbewerb war schon 2016, dafür wäre es nun zu spät gewesen. Die Idee, eine Mediathek in dem Areal zu platzieren, kam laut Specht erst nach dem Wettbewerb auf. Und ein dritter Faktor waren die Kosten. 300 000 bis 400 000 Euro wären pro Jahr fällig geworden.



Auf dem Union-Areal soll der Drei-Kronen-Hof entstehen. Das zweite Gebäude von links (fleischfarben) hat die Wohnbau gekauft und will es zugunsten einer Tiefgaragenzufahrt abreißen lassen. FOTO: DOROTHEA HECHT

Dass die Stadtbibliothek regelmäßig über zu wenig Platz klagt, bleibt dennoch ein Problem, dessen man sich in der Stadtverwaltung auch bewusst sei, sagt Specht. Bei der weiteren Entwicklung der Innenstadt gebe es dafür vielleicht andere Möglichkeiten. Die Suche nach einem neuen Standort habe auch zurückstehen müssen, „weil andere Projekte wie die Schulen Personal und Finanzen binden“.

Für die Wohnbau wiederum hätte die Mediathek einen zuverlässigen Mieter bedeutet – Geschäftsführer Horst Riess sagt aber, ihm sei es auch um städtebauliche Aspekte gegangen. „Man muss was tun, um die Innenstadt attraktiv zu machen.“

Für den Drei-Kronen-Hof bedeutet die Absage keine größeren Änderungen. „Wir fahren zweigleisig“, sagt Riess. Statt der Mediathek plane man nun mit Büroräumen. Darüber hinaus sind im Drei-Kronen-Hof



Diese Idee ist Geschichte: Eine Mediathek am Union-Areal, wie in der Visualisierung zu sehen, kommt nicht. FOTO: ARCHIV/STADT TUTTLINGEN

Wohn- und Geschäftsräume vorgesehen. Probleme gab es zuletzt, passende Mieter für die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss zu finden. Da sich das Projekt mehrfach verzögert hatte, „haben wir die Interessen-

ten von vor ein paar Jahren jetzt natürlich nicht mehr“, so Riess. Eine Mischung aus Gastronomie und Einzelhandel im Erdgeschoss sei aber nach wie vor vorgesehen.

Den Bauantrag hat Riess bei Oberbürgermeister Michael Beck kurz vor Weihnachten eingereicht. Laut Stadtverwaltung soll er im Laufe des Frühjahrs genehmigt werden.

Ein Lichtblick für die Gestaltung des Areals ist für die Wohnbau der Kauf des Gebäudes Obere Vorstadt II, das sich noch auf dem Gelände befindet. „Da waren wir schon seit Jahren dran“, sagt Riess. Seit zwei Jahren hatte die Wohnbau schon drei Geschosse besessen, der vierte Eigentümer hatte nun Ende vergangenen Jahres endlich dem Verkauf zugestimmt – über den Preis will Riess nichts sagen, günstig dürfte es nicht gewesen sein.

Das Gebäude soll nun abgerissen werden und an der Stelle die Zufahrt zur Tiefgarage des Drei-Kronen-Hofs gebaut werden. Damit wird der Neubau rings um das Haus von Blum Bürotechnik entstehen, das als einziges auf dem Areal verbleibt – der Eigentümer hatte den Verkauf mehrfach abgelehnt.

Kommentar

Von Dorothea Hecht

Völlig müßige Diskussion

Eine Umfrage unter Nutzern der Stadtbibliothek zu einer Mediathek auf dem Union-Areal hätte wahrscheinlich 100 Prozent Zustimmung gebracht.

Wer regelmäßig in der Bücherei ist, kennt und schätzt sie. Und weiß auch, dass die Verhältnisse dort beengt sind und der Zugang über die Treppe oder einen engen Aufzug alles andere als optimal ist. Probieren Sie es mal mit einem Rollstuhl oder einem breiten Kinderwagen!



Trotzdem nutzen gerade Familien mit Kindern die Angebote des rührigen Teams – ihnen einen angemessenen Rahmen zu geben, wäre deshalb schön und richtig gewesen.

Allerdings ist fraglich, warum überhaupt noch über eine Mediathek in dem Areal diskutiert worden ist, wenn schon vor vier Jahren klar war, dass das keine Option ist. Ohne Gesetze zu verbiegen, hätte man die Mediathek mit dem Investorenwettbewerb ausschreiben

müssen, und das ist nicht passiert.

Sinnvoller wäre es also, wenn der Gemeinderat darüber diskutieren würde, wie man der Bibliothek auf Dauer einen besseren Standort verschaffen könnte. Am besten ebenerdig zugänglich. Keine leichte Aufgabe, ja, aber es geht darum, einen echten Anziehungspunkt zu schaffen, um Kinder ans Lesen heranzuführen. Das gehört für eine Stadt, die sich Bildung auf die Fahnen geschrieben hat, einfach dazu.

✉ d.hecht@schwaebische.de

Erfolg mit der Wohnbau

Tatsächlich ist die Immobilienwirtschaft eine interessante Branche. Die Berufe sind vielseitig und bunt. Viele Facetten kennt man aus dem Privatbereich, denn wohnen tut schließlich jeder und jede. Das Wohnen ist nach der Ernährung das wichtigste Grundbedürfnis des Menschen. Also fällt es im Berufsalltag nicht schwer, sich in die Bedürfnisse eines Wohnungssuchenden oder eines Bauherren hineinzuversetzen.

TUTTLINGEN (PM) Die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist ein bemerkenswerter Ausbildungsbetrieb, denn sie bietet alle Sparten rund um die Immo-

lie; sei es die Vermietung, die Eigentumsverwaltung, das Makeln oder der Vertrieb.

Alle Aufgaben lernen die Immobilienkaufleute während ihrer Ausbildung von der Pike auf. Selbstverständlich kommen alle branchenübergreifenden kaufmännischen Tätigkeiten wie Büroorganisation und Buchhaltung nicht zu kurz. Außerdem bietet die Tuttlinger Wohnbau den dualen Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft an. Vermittelt werden neben den spezifischen Inhalten wie Immobilienbewertung, Projektentwicklung und Facility Management auch die Kenntnisse der allgemeinen

Betriebswirtschaftslehre.

Ein Wirtschaftsingenieurstudium kombiniert aus technischen und betriebswirtschaftlichen Inhalten sowie ingenieurwissenschaftliche Grundlagen, Immobilienökonomie und technisches Gebäudemanagement bietet der duale Studiengang Facility Management. In der Praxis gehören folgende Prozesse dazu: Verwaltung und Instandhaltung der Gebäude, Gewährleistung der Sicherheit, Sicherstellung der Reinigung uvm.

Spannend ist, wie eine Immobilie entsteht. Auch das kann man bei der Tuttlinger Wohnbau lernen. Die Auszubildenden im Berufsbild Bauzeichner/in mit Schwerpunkt Architektur sind vom ersten Bleistiftstrich an beteiligt. Sie zeichnen die Pläne zur Realisierung der Wohn- und Gewerbebauten. Massenermittlungen, Ausschreibungen, Baustellenbesuche gehören zum Berufsalltag. Die Azubis der Wohnbau sind sich einig: „Wir sind Wohnbau-



Die Azubis der Wohnbau - ein starkes Team. FOTO: C. HOFFMANN

Ab Montag neues Testcenter In Wörden

TUTTLINGEN (iw) - Die Tuttlinger Wohnbau bietet ab Montag Schnelltests an: Sieben Tage die Woche, täglich von 15 bis 19 Uhr, sind Abstriche möglich.

Wohnbau-Chef Horst Riess weist auf die vielen Gastronomiebetriebe, die es im Umfeld der Wohnbau-Zentrale In Wörden gibt, und auf das Kino: Für den Besuch der Restaurants, die seit Ende Mai wieder offen haben, und des Filmbetriebs, der voraussichtlich ab Freitag, 18. Juni, wieder starten darf, braucht es Schnelltests. „Das hat uns veranlasst, ein eigenes Angebot zu starten“, nennt er die Idee von Wohnbau-Prokuristin Rita Hilzinger. „Wir wollen die gebeutelten Betriebe unterstützen.“ Für Kino und Gastronomie seien vor allem die Testkapazitäten am Wochenende wichtig.

Mitarbeiter und freiwillige Helfer wurden geschult, sie werden im Zelt vor dem Eingang des Wohnbau-Gebäudes die Schnelltests vornehmen. Kommen kann jeder, der einen Test braucht, auch unabhängig davon, ob anschließend ein Restaurant-Besuch geplant ist, so Riess. Die Tests sind kostenlos. Nicht nur bei den Gastronomiebetrieben, sondern auch in der Stadtverwaltung sei das Vorhaben begrüßt worden. Tuttlings Oberbürgermeister Michael Beck hatte dazu aufgerufen, die Testkapazitäten der Stadtverwaltung durch Initiativen von Betrieben zu ergänzen, da sie an der Kapazitätsgrenze angekommen seien.



Die Räume im Kindergarten wurden mit einem besonderen Farbkonzept gestaltet, das den Kindern bei der Orientierung hilft. Fotos: Wohnbau



„Alle unsere Projekte sind Unikate“

Horst Riess, Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau, spricht im Interview über den neuen Kindergarten Torhaus und die Herausforderungen, mit denen sich das Projekt wegen Corona konfrontiert sah.

Wann und wie ist die Idee für dieses Projekt entstanden und was hat es für Sie so besonders gemacht?

Horst Riess: Es ist eine längere Geschichte, die der Realisierung dieses Projektes voranging. Aber es war schon immer daran gedacht, eine Kinderbetreuung in qualitativ hochwertiger Form anzubieten. Zwischenzeitlich war es Wunsch der Politik, an dieser Stelle mehr als die nach dem vorhandenen Bebauungsplan vorgesehenen Wohnungen zu errichten. Bei einem gemeinsamen Wettbewerb der Stadt und der Tuttlinger Wohnbau hatten wir auch ein schönes Ergebnis, dessen Umsetzung aber letztendlich dann doch nicht möglich war. So haben wir uns daran gemacht, unter den Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplanes ein attraktives Projekt zu entwickeln.

Die Kindertagesstätte sucht in jeglicher Hinsicht Ihresgleichen. Wir haben sogar schon daran gedacht,

dieses Torhaus - wie das gesamte Projekt genannt wird - für einen Award einzureichen. Auch etwas Besonderes an diesem Projekt ist der Nutzungsmix von Kindertagesstätte über geförderterten und anderem Mietwohnungsraum bis hin - mit Verlaub - zum Tiefgaragenparken. Die Außenbereiche werden auch noch interessante Hingucker. Freuen wir uns drauf.

Wie verlief - mit Corona, Lockdown und allen anderen äußeren Umständen - die Umsetzung?

Ja, die Pandemie hat auch unsere Arbeit beeinflusst. Ich muss aber mit einem großen „Danke schön“ an alle am Bau Beteiligten sagen, dass wir hier mit einem blauen Auge, sprich mit noch erträglichen Verzögerungen, davongekommen sind. Und wir hatten - das ist das Allerwichtigste - keine Erkrankungsfälle und auch keine Verunfallungen. Im Übrigen auch die 16 Wohnungen, die wir von der Bauabwick-

lung her haben etwas nachlaufen lassen, sind ab nächstem Monat zur Vermietung im Angebot.

Wie gefällt Ihnen das Ergebnis und was kann daraus in zukünftige Projekte miteinfließen?

Mit dem Ergebnis bin ich sehr zufrieden und deshalb spreche ich an dieser Stelle meinem Architekturbüro in der Tuttlinger Wohnbau meine besondere Anerkennung aus. Ich bin stolz auf meine Leute. Die Fassade ist etwas ganz Besonderes und deshalb haben wir sie auch am Wohnhaus noch etwas „auskleckern“ lassen. Ach, wissen Sie, alle unsere Projekte sind Unikate und immer lernt man etwas dazu und immer entwickelt man sich weiter. Deswegen bin ich mir sicher, auch wenn ich das jetzt nicht im Detail präzisieren will, dass wir uns an Spezialitäten an diesem Torhaus-

„Die Fassade ist etwas ganz Besonderes!“

Projekt auch in Zukunft erinnern und auf gute Ideen zurückgreifen können. Jetzt wünsche ich den Betreibern der Kita viel Freude, Erfolg und den Kindern eine gute Zukunft.

Bauprojekt wird zur Herausforderung

Kaum Handwerker, Knappheit an Rohstoffen: Auch der Drei-Kronen-Hof wird teurer

Von Ingeborg Wagner

TUTTLINGEN - Es mangelt an Handwerkern und an Material: Holz, Gipskarton, Stahl. Das treibt die Preise in die Höhe. In diesem Kreislauf befindet sich auch die Tuttlinger Wohnbau, die mit den Arbeiten am Drei-Kronen-Hof gestartet ist. „Bauen wird nicht billiger – wohnen auch nicht“, sagt Wohnbau-Chef Horst Riess dazu und verhehlt dabei nicht, dass ihm diese Entwicklung Sorgen macht.

60 Wohnungen sowie ein Gewerkekomplex entstehen in der Innenstadtlage Katharinen-/Schützenstraße. Ziel der Wohnbau ist es, ein Quartier zu errichten, in dem gewohnt und gearbeitet wird, in dem es aber auch Aufenthaltsqualität und Erlebniswelten geben soll.

Riess rechnet mit Baukosten von 4000 Euro pro Quadratmeter. „Das ist eine Zahl, die für den Moment gegriffen ist“, ergänzt er. Was bei der Fertigstellung Ende 2023 herauskommt, ist längst nicht sicher. „Wir haben da ein richtig habhaftes Problem“, spricht er die Knappheit auf dem Bau an, die sich auf die Preise auswirkt. Er geht nicht davon aus, dass sich die Kostenlage auf Dauer ändern wird. „Ich habe noch selten erlebt, dass es rückläufige Preise gab, sondern nur, dass Anbieter vom Markt verschwunden sind“, sagte er in der Sitzung des Ausschusses für Verwaltung und Finanzen des Gemeinderats am Montag.

Insgesamt ist der Drei-Kronen-Hof schon jetzt „mit mehr als 30 Millionen Euro kalkuliert. Wir müssen zwingend davon ausgehen, dass über die Laufzeit zehn Prozent drauf kommen.“ Und selbst das sei nur mit disziplinierten Handwerkern zu erreichen. Bemerken werden diese Spirale auch die Menschen, die in die Wohnungen einziehen wollen.

Die Wohnbau will sich für die Zukunft noch breiter aufstellen und wird verstärkt auf Generalunternehmer setzen, wie am Beispiel Bodenseestraße, in der die Wohnbau ein Projekt mit Züblin umsetzt. Dort kostet der Quadratmeter im Erdgeschoss 3200 Euro, im ersten Obergeschoss 3300 Euro. „Das ist ein Sensationspreis in Tuttlingen“, so Riess und gehe nur, weil ein Generaler dort den Auftrag für 100 Wohnungen erhalten hat.

50 davon kommen auf den Mietmarkt, alle diese Wohnungen sind gefördert und nur mit Wohnberechtigungsschein zu bekommen, der abhängig ist vom Einkommen.

„Wenn die 50 geförderten Wohnungen in der Bodenseestraße stehen, dann ist der Drops auf Jahre gelutscht“, bezieht sich der Wohnbau-Chef auf die Nachfrage nach geför-



Wohnen, Gewerbe, Erlebnisquartier: das ist im Drei-Kronen-Hof geplant.

FOTO: INGEBORG WAGNER

detem Wohnraum. Auch im Neubauprojekt Torhaus in der Nordstadt entstanden fünf Wohnungen dieses Segments. Riess: „Der große Run darauf ist nicht da.“ Momentan sei eine dieser Einheiten bezogen. Auch wenn es keine Frage sei, dass die anderen auch vermietet werden können, gebe es doch alles andere als lange Warteschlangen.

Zu den gewerblichen Mietern der Wohnbau zählen unter anderem Cafés und Restaurants, Hotellerie, Kino und auch Reinigung und Metzgerei. „Wir haben den Gewerbetreibenden über diese Corona-Zeit hinweghelfen müssen, sonst schließen die nie mehr auf“, sagte Riess im Ausschuss und sprach Mietstundungen an. Die Betriebsstärke der

Wohnbau erlaube das eine gewissen Zeit, „aber auch nicht mehr lange“. Im Mietwohnungssektor habe die Pandemie nicht gravierend zuge schlagen. Die Zahl der Mietstundungen habe unter zehn gelegen – bei insgesamt mehr als 1700 Wohnungen. Mit den Betroffenen sei man im Gespräch, um nach Lösungen zu suchen.

Die Wohnbau in Zahlen

- Ende 2020 befanden sich im Bestand der Tuttlinger Wohnbau GmbH 1743 eigene Wohnungen, rund 300 davon gefördert, 30 Gewerbeeinheiten und 610 Garagen.

- Die Sollmieten inklusive Pachten beliefen sich auf 10,8 Millionen Euro (2019: 10,3 Millionen). Die steigenden Erlöse um 5,2 Prozent sind laut Horst Riess durch „neue Mietgebäude und moderate Erhöhungen“ erzielt worden.

- 3,4 Millionen Euro flossen in Form von Modernisierungen, Renovierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen in den Wohnungsbestand zurück.

- Die Bilanzsumme stieg von 79,8

Millionen auf 86,7 Millionen Euro. Das Anlagevermögen ging von 57,6 Millionen auf 65 Millionen Euro hoch.

- Die Eigenkapitalquote liegt bei mehr als 50 Prozent. „Wir sind auf einer guten Seite“, kommentierte Horst Riess. Die Wohnbau werde aber in Zukunft stark mit Darlehen arbeiten müssen mit Blick auf den Drei-Kronen-Hof – da könne es sein, dass die Quote auf unter 50 Prozent absinke. Branchenüblich seien 30 bis 32 Prozent.

- Das Jahresergebnis der Tuttlinger Wohnbau GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 900 000 Euro verringert. Das liege auch daran, dass die Umsätze aus dem Verkauf (Bauträgerprojekt Goethestraße 14-14/1) im Vergleich

zum Vorjahr (Bahnhofstraße 39) leicht gesunken seien.

- Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2021 wieder einen Jahresüberschuss, der sich voraussichtlich auf etwa 1,2 Millionen Euro belaufen wird.

- Verkäufe: In der Röntgenstraße wurden alle 14 Wohnungen verkauft. Auch beim Neubau an der Katharinenstraße seien fast alle der 28 Wohnungen verkauft oder reserviert. Das Objekt sei sehr gut gelaufen, die Innenstadtwohnungen begehrt gewesen. In der Bodenseestraße sind 50 Wohnungen zum Verkauf im Angebot. Dafür gebe es jetzt schon eine beachtliche Interessenlage, auch wenn Verkaufsbeginn erst im Juli sei. (iw)

Unter Jennung III soll bis Ende 2023 fertig sein

TUTTLINGEN (lik) - Die 26 Einfamilienhäuser, die in der Unter Jennung entstehen, sollen zwischen März und Dezember 2023 fertiggestellt werden. Den aktuellen Sachstand hat Architekt Andreas Theilig vom Architekturbüro Kauffmann, Theilig und Partner aus Ostfildern in der letzten Sitzung des Technischen Ausschusses vorgestellt.

Bewusst wird bei dem Bauprojekt auf Bordsteine und Gehwege verzichtet, um die Straße mit einzubeziehen. „Wir planen es so, dass die Straße quasi aussieht und den Charakter eines Parkes hat, durch den eben ganz zufällig noch hin und wieder einzelne Autos fahren“, sagt Theilig. Eine Hausseite wird begrünt, um die Grenze der engstehenden Häuser besser zu markieren. Viel Grünfläche fordert aber auch viel Pflege. Von wem die kleinen Grüninseln innerhalb des Neubaugebiets gepflegt werden, wollte SPD-Stadtrat Henner Lamm wissen. „Die Flächen sind städtisch und werden deshalb auch von Seiten der Stadt gepflegt“, sagte Baudezernent Florian Steinbrenner.

Um einen zeitnahen Baubeginn zu realisieren, hat die Tuttlinger Wohnbau für 22 Häuser, die sich innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans befinden, bereits im vergangenen Jahr einen Bauantrag gestellt. Für die weiteren vier Häuser, die sich außerhalb der Baugrenze befinden, muss eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Die Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde aufgrund des Waldabstandes festgelegt.

„Das Verfahren, diese vier Häuser mit in den Bebauungsplan einzubeziehen, ist im Gange. Sie werden einem eigenen Genehmigungsverfahren unterworfen“, sagte der Architekt. Laut Zeitplan sollen die Genehmigungen der ersten 22 Häuser und der Verkaufsstart Ende Januar kommenden Jahres erfolgen. Der geänderte Bebauungsplan sieht vor, dass bis Juni nächsten Jahres auch die restlichen Häuser eingereicht werden können.

Zusätzlich zum Stellplatz am Haus gibt es unterhalb des Baugebietes weitere acht Parkplätze. Ob weitere Parkmöglichkeiten am Waldrand geschaffen werden könnten, wollte CDU-Stadtrat Ulrich Diener wissen. Das schließt Theilig aber aus: „Wir bauen bereits bis an die Grenzen des Bebauungsplans. Darüber hinaus eine Genehmigung zu bekommen, halte ich für ausgeschlossen“.

Kulinarisch wertvoll

Erneuter Stern für das Anima

Erneut darf sich das Tuttlinger Restaurant ANIMA über die Verleihung des Guide Michelin Sterns freuen. Gleich viermal in Folge gelang es dem Team um den Geschäftsführer, Heiko Lacher, sich die hohe Auszeichnung zu erarbeiten.

TUTTLINGEN (PM) Beim ebenfalls bedeutsamen Gourmetführer Gault Millaut hat sich das ANIMA von 15 auf 16 Punkte gesteigert und dort ebenfalls einen Spitzenplatz erobert. Der Erfolg des Restaurants fußt ohne Frage auf der leidenschaftlichen Suche nach kulinarischer Perfektion von Inhaber und Küchenchef Heiko Lacher, ohne dabei die Bodenhaftung zu verlieren. Zudem stößt seine naturbelassene und nachhaltige Art zu kochen und dabei vor allem auf regionale Produkte zu setzen auf immer mehr An-

klang in der Bevölkerung. Dies zusammen mit dem regional verankerten Raumkonzept und dem immer freundlichen, natürlichen und stets professionellen Service von Janice Lacher - dies alles macht ohne Frage den inzwischen etablierten Erfolg des Sternrestaurant in Tuttlingen aus.

Ganz besonders stolz auf diese Leistung ist auch die Tuttlinger Wohnbau, welche die Räumlichkeiten an den Sternekoch seit dem ersten Tag verpachtet. Als Zeichen der Anerkennung überreichten Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger dem Küchenchef Heiko Lacher und seiner Frau Janice Lacher ein kleines Präsent und Blumen, „verbunden mit der Hoffnung, dass die Restaurants bald wieder ihre Türen öffnen dürfen“, so Riess.

**Fruchtbare
Zusammenarbeit**



Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess (l.) und Prokuristin Rita Hilzinger (z.v.l.) freuen sich mit Janice und Heiko Lacher.

Foto: CORINNA HOFFMANN

Wohnungen in Katharinenstraße sind im Sommer 2022 bezugsbereit

Eigentumswohnungen bereits fast alle verkauft – Künftige Verkehrsführung am Union-Areal betrifft auch das Bauprojekt

TUTTTLINGEN (lkr) - 1300 Quadratmeter Wohnfläche mit Eigentumswohnungen: An der Katharinenstraße baut die Tuttlinger Wohnbau derzeit zwei Wohnhäuser. Der Rohbau steht nun, bis Sommer 2022 können dann auch die ersten Bewohner einziehen.

Der Bau sei bislang unfallfrei verlaufen, und wenn nichts mehr dazwischen kommt, sollte das Projekt auch im geplanten zeitlichen Rahmen fertig werden, fasst Tuttlings Oberbürgermeister Michael Beck am Montag beim Richtfest zusammen. Direkt an der Katharinenstraße entstehen momentan insgesamt 28 Eigentumswohnungen, aufgeteilt in zwei gegenüberliegende Wohnhäuser. „Die Wohnungen sind schon fast



Nach sind die Wohneinheiten im Rohbau. Im Sommer 2022 sollen hier aber die ersten Käufer einziehen. FOTO: LISA KLEBAUM



So sollen die Wohnblöcke bei der Fertigstellung aussehen. VISUALISIERUNG: WOHNBAU

alle vergriffen. Momentan stehen aber noch vier Stück zum Verkauf“, sagt Wohnbau-Chef Horst Riess.

Rund acht Millionen Euro hat das Projekt insgesamt gekostet, dessen Bau im Sommer 2020 gestartet ist. Auch 28 Tiefgaragenstellplätze gehören dazu. Die Wohnungen haben alle drei bis vier Zimmer und bewegen sich in einem Kostenrahmen zwischen 358 000 und 483 000 Euro.

„Was uns noch beschäftigen wird, ist die Verkehrsführung“, weiß Beck. Schließlich würde die Straßenplanung rund um das Union-Areal (Drei-Kronen-Hof) auch die Katharinenstraße betreffen. In den Vorplanungen der Stadt heißt es, dass diese künftig im Zweirichtungsverkehr betrieben werden soll, statt wie bisher

nur stadtauswärts. Zusätzlich soll auf der Nordseite ein kombinierter Geh- und Zweirichtungsradsweg entstehen, um eine durchgängige Radwegverbindung von der Stockacher Straße bis zur Kronenstrasse gewährleisten zu können. „Davon würden auch die Eigentümer der Wohnungen profitieren“, sagt Beck.

Das Objekt in der Katharinenstraße ist nicht das einzige laufende Bauprojekt der Wohnbau. Aktuell entstehen auch rund 100 Wohnungen in der Bodenseestraße. Während 50 davon im einen Gebäude verkauft werden, bleibt das andere im Besitz der Wohnbau. Nach Fertigstellung soll das Projekt dann komplett für den Wohnraum beinhalten.

Bauboom bei der Tuttlinger Wohnbau

Geschäftsführer Horst Riess sieht Sättigung des Wohnungsmarkts noch nicht erreicht – Neue Projekte stehen an

Von Sabine Krauss

TUTTTLINGEN - Noch nie hat die Tuttlinger Wohnbau so viel gebaut, wie derzeit. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum groß. Beim jährlichen Bilanzpressegespräch blickte Geschäftsführer Horst Riess indes auch auf kommende Bauprojekte, für die es zum Teil bereits rund 100 Interessenten gibt.

48 neue Wohnungen stellte die Wohnbau im Jahr 2020 fertig. Einige davon, wie etwa in der Goethestraße 14, wurden verkauft – andere, wie 20 Wohnungen auf dem Schafraim 17, bleiben im Besitz der Wohnbau und werden vermietet. Insgesamt 1743 Mietwohnungen besaß die Wohnbau Ende 2020. Das sind rund 250 mehr, als noch vor zehn Jahren.

Einige andere Projekte stehen kurz vor dem Abschluss: Für das Torhaus im Wohngebiet Thiergarten werden derzeit die letzten Mieter gesucht. 14 neue Eigentumswohnungen gibt es an der Röntgenstraße 104, weitere 28 werden aktuell an der Katharinenstraße gebaut. Das größte Projekt entsteht jedoch an der Bodenseestraße: 100 Wohnungen in zwei Neubauten sollen ab Anfang 2023 bezugsfertig sein. Die Wohnungen des einen Hauses werden dabei komplett verkauft, die des anderen Gebäudes an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet.

Doch wann sind die Grenzen des Baubooms erreicht, wann lässt die Nachfrage in Tuttlingen nach? Noch sei dieser Punkt nicht erreicht, meint der Wohnbau-Chef. „Die Grenzen setzt die Bedarfsituation“, sagt er. Besonders bei den Verkäufen sei die Nachfrage ungebremsbar hoch. „Das sind hauptsächlich Kapitalanlagen,



Projekte der Wohnbau: Auf dem Gelände des Union-Areals entsteht der Drei-Kronen-Hof. Die Genehmigung liegt bereits vor, die Vergabe der Bauarbeiten und die Suche nach Mietern läuft. VISUALISIERUNG: KAUFFMANN, THEILIG UND PARTNER



100 Wohnungen in zwei Neubauten entstehen aktuell an der Bodenseestraße. Anfang 2023 sollen sie bezugsfertig sein. VISUALISIERUNG: WOHNBAU



Beim Wettbewerb zur Entwicklung des Bahnhofgeländes reichte die Wohnbau einen Entwurf ein – doch Stadt und Aesculap haben noch nicht entschieden. VISUALISIERUNG: WOHNBAU



Rund 100 Interessenten stehen bereits auf der Warteliste für die neue Siedlung „Wohnpark beim Heiligental“ in der Möhringer Vorstadt. 26 baugleiche Einfamilienhäuser sollen dort entstehen. VISUALISIERUNG: KAUFFMANN, THEILIG UND PARTNER

die die Wohnungen dann vermieten“, beobachtet er. „Immobilien sind nach wie vor eine vortreffliche Kapitalanlage.“ Auch generell denke er nicht, dass die Nachfrage nach Wohnraum so schnell nachlassen werde. „Bevölkerungswachstum wird in prosperierenden Städten

weiterhin stattfinden – und dazu zähle ich auch Tuttlingen“, meint Riess.

Wo die Nachfrage bald nachlassen könnte, ist in Riess' Augen der Bereich des geförderten Wohnungsbaus. In solche Wohnungen dürfen nur Personen ziehen, die einen Wohnberechtigungsschein be-

sitzen. Seit diese Grenzen von der Landesregierung ausgeweitet wurden, sind deutlich mehr Personen berechtigt, als das früher der Fall war. So ist etwa berechtigt, wer als Einzelperson nicht mehr als 51 850 Euro brutto pro Jahr verdient. Bei einer vierköpfigen Familie liegt die Grenze bei einem Jahres-Bruttoeinkommen von 69 850 Euro. Das Angebot an dergleichen Wohnungen sieht Riess für Tuttlingen mittlerweile gut abgedeckt. „Wenn nun die 50 öffentlich geförderten Wohnungen an der Bodenseestraße noch hinzugekommen sind, muss beobachtet werden, wie sich die Nachfrage entwickelt“, meint der Wohnbau-Chef.

Groß ist das Interesse jedenfalls an einem neuen Wohnbau-Projekt, für das noch in diesem Jahr der Bauantrag eingereicht werden soll: die geplante Siedlung „Wohnpark beim Heiligental“ in der Möhringer Vorstadt. Auf einer Fläche von 7600 Quadratmeter sollen 26 baugleiche Einfamilienhäuser entstehen. „Wir

haben bereits 100 Interessenten auf unserer Liste“, berichtet Riess. Große Sorgen bereitet ihm allerdings der Holzpreis, da die Häuser eine Holzfassade erhalten sollen. Ob der bislang ungefähr angestrebte Verkaufspreis von rund 550 000 Euro pro Haus gehalten werden kann, sei noch nicht sicher. Noch in diesem Jahr soll der Bauantrag eingereicht werden, der Baubeginn ist im kommenden Jahr geplant.

Vorhaben gibt es auch in den Stadtteilen. Bereits vor Weihnachten wurde bei der Stadtverwaltung die Bauanfrage für ein Wohnhaus in der Ortsmitte Nendingens eingereicht. Bis zu 40 Wohnungen könnten dort entstehen. Pläne gibt es auch für das freie Grundstück in der Möhringer Marktgasse. Dort soll ein Gebäude entstehen, das eine Arztpraxis und Wohnungen vereint.

Einige Schritte weiter ist die Wohnbau in einem ihrer Großprojekte: die Entwicklung des Tuttlinger Union-Areals. Die Genehmigung für den Bau des Drei-Kronen-Hofs liegt vor, aktuell laufen die Vergaben für die Bauarbeiten. „In etwa zwei bis drei Wochen geht es mit dem Erdaushub weiter“, so Riess. Schwierigkeiten bereitet derzeit die Suche nach Mietern für die Ladenflächen. „Vor der Pandemie hatten wir gute Kontakte zum Einzelhandel, aber jetzt fangen wir praktisch wieder bei Null an“, sagt der Wohnbau-Chef.

Wo es derzeit hingegen nicht weitergeht, ist der Investorenwettbewerb zur Entwicklung des Bahnhofareals. Die Wohnbau und ein Mitbewerber hatten ihre Entwürfe samt späteren Optimierungen eingereicht. Wer das Rennen macht, müssen die Stadt Tuttlingen und die Firma Aesculap entscheiden, denen das Areal gehört. „Das steckt im Moment und wir von der Wohnbau warten ab“, meint Riess.

Auch im Bereich der Stadtentwicklung mischt die Wohnbau mit: Allein in den vergangenen fünf Jahren wurden rund 20 innenstadtnahe Gebäude gekauft. „Die Entwicklung der Innenstadt liegt mir am Herzen“, sagt Riess. Prominentestes Beispiel ist das Gebäude des ehemaligen Café Martin, in dem nun vor kurzem ein indisches Restaurant eröffnete. Auch ein großes Eckhaus in der Unteren Vorstadt 30/32 kaufte die Wohnbau jüngst. Es soll abgerissen werden, um Platz für einen Neubau zu schaffen.

Zahlen für das Geschäftsjahr 2020

Der Umsatz der Wohnbau lag 2020 bei 16,7 Millionen Euro. Durch die Bauprojekte deutlich angestiegen ist um 7,4 Millionen Euro ihr Anlagevermögen auf nunmehr rund 65 Millionen Euro. Bei einem Anlagevermögen handelt es sich um den Vermögensteil eines Unternehmens, der dem Geschäftsbetrieb dauerhaft dient und über einen längeren Zeitraum im Unternehmen verbleibt – etwa Sachanlagen wie Grundstücke und Immobilien, aber auch Finanzanlagen.

Auch ihr Eigenkapital konnte die Wohnbau im Jahr 2020 erhöhen: Es stieg um 2,3 Millionen auf 43,9 Millionen Euro. Gestiegen sind allerdings auch die Verbindlichkeiten. Durch neue Kredite, die der Finanzierung des Anlagevermögens dienen, liegen sie nun bei 42,2 Millionen Euro. Insgesamt sei die Finanzlage der Wohnbau stabil und geordnet, so Geschäftsführer Horst Riess in seinem Bericht. Dazu trage auch bei, dass die Wohnbau mit einer Eigenkapitalquote von mehr

als 50 Prozent weit über dem Branchendurchschnitt liege. Hinter der Tuttlinger Wohnbau stehen acht Gesellschafter, die unterschiedlich große Anteile besitzen. Größter Gesellschafter ist die Stadt Tuttlingen. Die Dividenden würden vertraglich bewusst gering gehalten werden, um das Geld für weitere Entwicklungen im Unternehmen zu belassen, betont Riess. Lediglich insgesamt 6000 Euro wurden im Jahr 2020 an sie ausbezahlt. (skr)

Tuttlinger Wohnbau als familienfreundlich ausgezeichnet

Bertelsmann Stiftung hat Mitarbeiter des Unternehmens befragt und ein gutes Zeugnis ausgestellt

TUTTLINGEN (pm) - Der Tuttlinger Wohnbau war und ist es ein Anliegen, im Zusammenhang mit der Zufriedenheit am Arbeitsplatz, die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben bestmöglich sicherzustellen. Gerade für Eltern, die die Kindererziehung und die Ausübung des Berufes unter einen Hut bringen wollen, sei es von ausschlaggebender Bedeutung, ob ein Arbeitgeber entgegenkommen und Rücksicht gewährleiste, heißt es in einer Pressemitteilung. Die Tuttlinger Wohnbau ist nun von der Bertelsmann Stiftung als familienfreundlichen Arbeitgeber ausgezeichnet worden.

Zahllose, flexible Arbeitszeitmodelle von der Gleitzeit, über Teilzeit oder Homeoffice werden bei der Wohnbau gelebt. Aber auch die zusätzliche Altersvorsorge oder die Förderung von Jobrad, Hansefit und der Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs, haben eine hohe Bedeutung.

Viele gesellige Anlässe münden auch in diesem Jahr in einem Familienfest, bei dem nicht nur die Mitarbeiter, sondern eben auch deren Familienangehörige zu einer bunten Unter-



Prokuristin Rita Hilzinger, Geschäftsführer Horst Riess, Oliver Schmitz (Bertelsmann-Stiftung), Ausbildungskordinatorin Diana Kolesnikov und Betriebsratsvorsitzender Thomas Zepf (von links) haben sich über die Auszeichnung durch die Bertelsmann-Stiftung gefreut.

FOTO: WOHNBAU TUTTLINGEN

haltung mit Sport, Spiel und Spaß sowie einem Imbiss eingeladen werden.

Nun war es naheliegend, die Bertelsmann Stiftung, die familien-

freundliche Arbeitgeber zertifiziert, anzufordern und um eine objektive, neutrale Untersuchung zu bitten. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

wurden anonym mit einem durchaus umfangreichen Fragenkatalog befasst und die Bereitschaft zur Teilnahme war enorm. Fast alle Wohnbau-Beschäftigten haben mitgemacht.

Die Bertelsmann Stiftung hat der Tuttlinger Wohnbau als familienfreundlichen Arbeitgeber ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt. Diese Bewertung, so der Vertreter der Bertelsmann Stiftung, Oliver Schmitz, hebe sich auch im Vergleich zu den anderen bislang zertifizierten Unternehmen ab.

Die Tuttlinger Wohnbau gehört damit im ganzen süddeutschen Raum zu den wenigen Arbeitgebern, denen diese Auszeichnung zu Teil wird. Geschäftsführer Horst Riess betonte bei der Übergabe der Urkunde und Plakette, dass es aus vielerlei Hinsicht für einen Arbeitgeber wichtig sei, die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu berücksichtigen. Dies fördere das Betriebsklima, das Wohlbefinden, aber auch das Engagement der Kolleginnen und Kollegen und in manchmal schwierigen Zeiten die Gewinnung von qualifiziertem Personal.

Brandursache kann nicht eindeutig geklärt werden

Feuer verwüstete Wohnung einer Familie an der Uhlandstraße – Wohnbau hatte erst frisch saniert

TUTTLINGEN (skr) - Die Ursache des Wohnungsbrands an der Uhlandstraße vom vergangenen Sonntag ist von der Polizei und dem Brandsachverständigen der zuständigen Versicherung nicht eindeutig geklärt worden. Ausgeschlossen werden konnte lediglich, dass es sich um einen technischen Defekt handelt hat.

Der Brand war am vergangenen Sonntag gegen 18.30 Uhr ausgebrochen. Laut Begutachtung entstand er wohl am Übergang vom Balkon zum Gebäude und breitete sich von dort aus rasch auf die gesamte Wohnung aus. Die Bewohner – eine fünfköpfige Familie – waren zu diesem Zeitpunkt zu dritt zu Hause. Sie konnten sich ebenso selbst in Sicherheit bringen, wie die Bewohner der darüber liegenden Wohnung.



Kurz vor 19 Uhr wurde der Brand gemeldet. Dicker Rauch steigt aus dem Haus auf.

FOTO: STECKELER

Ob es sich nun um Fahrlässigkeit oder um Zündeleyen gehandelt hat, habe man nicht eindeutig feststellen können, so Dieter Popp von der Polizeidirektion Konstanz. Die Räume brannten komplett aus, die darüber liegende Wohnung wurde durch Rauch und Ruß stark in Mitleidenschaft gezogen.

Durch die Enge der Uhlandstraße und dem Umstand, dass der Brand auf der Rückseite des Gebäudes ausgebrochen war, habe die Feuerwehr zunächst Schwierigkeiten gehabt, mit den Löscharbeiten loslegen zu können, sagt der Polizeisprecher. Zwar sei die Feuerwehr sehr schnell vor Ort gewesen, doch das Problem der schlechten Erreichbarkeit gäbe es bei Bränden häufig. Allerdings hätte die Wohnung ohnehin nicht mehr gerettet werden können, da sie

beim Eintreffen der Feuerwehr bereits in Brand stand: „Da hätte man direkt bei Brandausbruch vor Ort sein müssen“, so Popp.

Gebäudebesitzer ist die Tuttlinger Wohnbau. Diese hatte das Gebäude erst frisch sanieren lassen – vor rund drei Monaten war alles fertig geworden. „Das ist natürlich schon sehr schade, da die Sanierung gut gelungen ist. Aber wichtiger ist natürlich, dass den Bewohnern nichts passiert ist“, sagt Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess. Nun gehe es daran, mit Gutachtern zu prüfen, wie hoch die Schäden seien und wie stark das Feuer unter anderem die Holzdeckenbalken angegriffen habe. Immerhin könne die bisher noch unbewohnte Wohnung oben unter dem Dach bald freigegeben und bezogen werden.

Bahnhofsgestaltung stoppt erneut vor der Ziellinie

Entscheidung über Investor verschoben – Umbauten am Vorplatz sollen dagegen Ende 2022 starten

Von Ingeborg Wagner

TUTTLINGEN - Die Neugestaltung des Tuttlinger Bahnhofs hinkt dem Zeitplan hinterher. Nach wie vor ist offen, welcher Investor den Zuschlag für das Bahnhofsgebäude bekommt, das saniert und samt Umgebungsbebauung als Aushängeschild für Tuttlingen umgestaltet werden soll. Dabei stammen die ersten Entwürfe für den Investorenwettbewerb aus dem Jahr 2018/19. Unabhängig davon gehen die Pläne für den Vorplatz weiter. Pendler müssen ab Ende 2022 mit Einschränkungen rechnen, denn dort wird ein komplett neuer Verkehrsknotenpunkt gebaut.

Eigentlich hätte die Entscheidung über einen Investor, der sich der Sanierung und Umgestaltung des Bahnhofsgebäudes annehmen will, bereits im Mai 2019 fallen sollen. Das Zeitfenster wurde immer wieder verschoben. Zuletzt auf März dieses Jahres, mit Verweis darauf, dass der Gemeinderat dann im April entscheiden wird, ob er der Auswahl eines Gremiums folgen wird. Nun ist Oktober – und wieder keine Entscheidung da.

„Wir haben das Problem, dass die beiden Wettbewerbsbeiträge nicht direkt vergleichbar sind“, so Stadtsprecher Arno Specht. „Es muss weiterverhandelt werden“, sagt er mit Blick auf die Interessenten Tuttlinger Wohnbau und Schoofs Immobilien GmbH. Schon einmal waren beide aufgefordert worden, ihre Entwürfe nachzubessern. Die Stadt kann momentan keinen fixen Zeitpunkt nennen, wann eine Entscheidung fallen wird.

Dem Tuttlinger Verein Kukav, der sein Domizil im Bahnhof hat, war von der Stadt mitgeteilt worden, dass er seine Räume bis Ende September räumen muss. „Da sich der Verkauf verzögert, wurde diese Frist jetzt bis Ende des Jahres verlängert“, teilt die Stadtverwaltung mit. Ein mögliches Ausweichquartier sei gefunden, sagt Daniel Stehle, einer der Kukav-Vorsitzenden. Dabei handle es sich um eine ehemalige Industriehalle im Union-Areal, hinter der Baustelle für den Drei-Kronen-Hof.

Das Gebäude gehöre der Stadt und sei dem Verein angeboten worden. Nur „Alleine bekommen wir das Gebäude nicht so saniert, dass es beispielbar wäre“, sagt Stehle. Deshalb bewirbt sich Kukav beim Landesprojekt Freiräume, bei dem Fördergelder winken, um Leerstände aufzugreifen und sie kulturell zu nutzen. Bis Ende November entscheidet sich, ob Kukav aus dem Topf Gelder bekommt.

Die Verträge mit den anderen Mietern im Bahnhof – Bäcker, Reisezentrum, Restaurant – werden nicht



Der Tuttlinger Bahnhof von oben. Der Bereich links davon ist Teil des Investorenwettbewerbs. Der Bahnhofsvorplatz wird ab Ende 2022 von der Stadt umgestaltet werden. FOTO: LUFTBILD PLESSING

gekündigt. Der Bahnhof gehört zu gleichen Teilen Aesculap und der Stadt, die gemeinsam an den Investor, wer immer es auch wird, verkaufen werden. „Dieser muss dann entscheiden, ob und wann den bisherigen Mietern gekündigt wird“, sagt Stadtsprecher Specht. Wobei alle Regeln des Mietrechts und der jeweiligen Verträge ihre Gültigkeit behalten, unabhängig vom Besitzer.

Bahnhof und Vorplatz – hängt das nicht unmittelbar zusammen? In der Stadtverwaltung sieht man das anders. „Die beiden Projekte sind zeitlich voneinander unabhängig“, so die Stadt. Der Bahnhofsvorplatz soll ein Mobilitätsknotenpunkt werden, an dem mehrere Alternativen an Verkehrsmitteln aufeinandertreffen sollen. Dafür hat Tuttlingen einen Zuschuss von 2,55 Millionen Euro vom Land beantragt. Während der

Bauphase, die von Ende 2022 bis etwa 2024 dauern wird, wird es voraussichtlich einen Interims-Busbahnhof auf dem früheren Güterbahnhof-Gelände geben. „Wir stehen hierzu mit Aesculap im engen Dialog“, teilt Arno Specht mit. Wie hoch die Gesamtkosten sind, sagt die Stadt nicht mit dem Verweis darauf, dass einige Details, wie die bauliche Gestaltung der Anlagen, noch nicht geplant seien. Im Januar war von einem Gesamtbudget von rund sechs Millionen Euro die Rede.

Im Gespräch ist seit vielen Jahren auch ein Parkdeck in Bahnhofsnahe. Sobald der Investor für den Bahnhof feststeht, werden mit ihm Gespräche über das Parkdeck geführt, „das nach wie vor aktuell ist“. Laut Stadt seien dabei auch Aesculap und die Bahn AG mit an Bord. Überhaupt, die Bahn: Die muss gehört werden. Zum

Beispiel bei den Plänen, einen Durchbruch für Radfahrer vom Bahnhof hin zur Donau zu bekommen. Auch dazu habe die Stadt bereits einen Förderantrag vorbereitet, der umgehend losgeschickt werden könne. „Wir warten auf eine finale Rückmeldung der Bahn AG“, so Specht.

Ein Bahnsprecher in Stuttgart bestätigt, dass die Bahn „Informationen über die Idee eines Durchbruchs des Bahnhofsgebäudes in Tuttlingen in Richtung Donau und der damit zusammenhängenden Planung von Terminen hat“. Sie sei aber in eine Projektplanung noch nicht unmittelbar eingebunden. Der Bahnsprecher weiter: „Daher gab es auch bislang noch keinen Austausch über Wünsche und Interessen.“ Das betreffe auch ein mögliches Parkdeck in Bahnhofsnahe als auch eine Einbeziehung von Gleisflächen.

Gleichwohl stehe die Deutsche Bahn der Idee einer Öffnung in Richtung Donau positiv gegenüber. Gespräche über Grundstücksverkäufe zwischen Stadt und dem Immobilienbereich der Bahn seien aufgenommen worden.

Zur Diskussion steht auch, dass das derzeit nicht genutzte Gleis 6 – das westlich Richtung Donau – reaktiviert werden könnte. Laut Stadt prüfe die Bahn das mit Blick einer generellen neuen Mobilitätspolitik mit einer Verdopplung der Fahrgastzahlen auf der Schiene.

Zurück zum Durchbruch Richtung Donau: „Die Planung sieht so aus, dass sie auch bei der bisherigen Aufteilung der Kleingärten umgesetzt werden könnte“, so die Stadt. Dabei würde der Weg einen kleinen

Kommentar

Von Ingeborg Wagner



Alles im Blick?

Das der Tuttlinger Bahnhof Sanierungsbedarf hat, ist seit Jahrzehnten Thema. Zuletzt haben sich die Pläne verfestigt, man hatte den Eindruck, jetzt geht es endlich vorwärts, nun ist die große Chance da, das Eingangsportal der Stadt angemessen umzugestalten. Doch irgendwie zieht es sich immer noch wie Kaugummi.

Klar. Die Bahn ist ein schwieriger Verhandlungspartner. Tuttlingen ist nicht die erste Kommune, die diese Erfahrung machen dürfte. Unterteilt ist sie in verschiedene Sparten und manchmal hat man den Eindruck, als finde der Austausch untereinander nicht gerade gute statt.

Das mag zur zeitlichen Verzögerung in Tuttlingen beitragen. So wartet die Stadtverwaltung in Tuttlingen offenbar auf ein Signal aus Stuttgart, was den Durchbruch der Bahnunterführung in Richtung Donau betrifft. Während die Pressestelle der Bahn zur Auskunft gibt, dass man in die Projektplanung nicht wirklich eingebunden sei und es bislang keinen Austausch über Wünsche und Interessen gebe. Das verstehe, wer will.

Fragezeichen gibt es auch beim Thema Investorenwettbewerb Bahnhofsgebäude samt umliegender Flächen (ohne Vorplatz). Es ist nicht das erste Mal, dass die beiden Unternehmen aufgefordert wurden, bei den Planungen nachzubessern oder konkrete Vorschläge einzureichen.

Wie lange soll das noch dauern? Und birgt es nicht auch ein gewisses Risiko, wenn die Planungen zum Vorplatz und die der Umgehung samt Bahnhof nicht Hand in Hand gehen? Schade wäre, wenn sich Tuttlingen dadurch Gestaltungschancen entgehen lassen würde.

✉ i.wagner@schwaebische.de

Knick machen. „Langfristig habe wir den geraden Weg vor Augen, die hängt aber davon ab, wie sich die Sitzverhältnisse dort weiter entwickeln“, erklärt Specht.

Der Wohnbau-Entwurf

Die Planungen der Wohnbau für das Bahnhofs-Areal sind im Geschäftsbericht 2020 dargestellt. Der Entwurf dafür stammt von RKW Architektur + in Düsseldorf. Vorgesehen sind links neben dem Bahnhofsgebäude drei Querriegel mit Wohnbebauung samt Gewerbeflächen, vor allem im Gesundheitsbereich. „Da ‚Gesundheit und Event‘ in dem vorgenannten Segment wichtig sind, werden diese auch vorrangig und beim Konzept prägnant platziert“, heißt es im Bericht. Nicht umgesetzt wird an dieser Stelle wohl ein Ärztehaus,

wie es Thema im Gemeinderat war. „Diese Idee hat nicht funktioniert“, sagte EBM Emil Buschle auf Nachfrage von Hans-Martin Schwarz. Hinter den drei Riegeln stellt sich das Parkdeck als Turm dar. Ein Nutzungskonzept, die Pächtersuche und künftige Nutzungsstrategien waren als zweites Abgabepaket für den Investorenwettbewerb gefordert gewesen. Weiter heißt es: „Der Investor Wohnbau sieht (...) der Entscheidung im Frühjahr 2021 gespannt entgegen.“ Dieser Termin wurde verschoben. (iw/leu)



Horst Riess bleibt Chef der Wohnbau

Für weitere drei Jahre bleibt die Leitung der Tuttlinger Wohnbau in der Hand von Horst Riess. Der bisherige Vertrag des Geschäftsführers wäre im Oktober 2022 ausgelaufen und wurde vom Aufsichtsrat nun verlängert. „Ich freue mich, zusammen mit dem kompetenten Team einige sehr spannende Projekte nun weiter führen zu dürfen“, sagt Riess.

Abriss macht Platz für Neugestaltung

Gelbes Vierfamilienhaus in Nendingens Ortsmitte bis Ende nächster Woche abgerissen

Von Simon Schneider

TUTTLINGEN-NENDINGEN - Das gelbe Vierfamilienhaus in der Ortsmitte von Nendingen lässt die Tuttlinger Wohnbau GmbH um den Geschäftsführer Horst Riess und den Aufsichtsratsvorsitzenden Michael Beck seit Mittwoch abreißen. Das einstige benachbarte Hanneleshaus wurde im Winter vergangenen Jahres abgerissen. Somit ist das Vierfamilienhaus bereits das zweite Gebäude, das das Nendinger Ortsbild viele Jahrzehnte maßgeblich geprägt hat und nun dem Bagger zum Opfer fällt.

Die derzeit durchgeführten Abbrucharbeiten werden von einem mehrfach beauftragten Abbruchunternehmen durchgeführt, das für das Bauträgerunternehmen entlang der

Ortsdurchfahrt bereits mehrere Abbrüche in den vergangenen Jahren umsetzte. Die Abbrucharbeiten sollen bis Ende nächster Woche andauern. Auf der dadurch entstehenden freien Fläche an der Mühlheimer Straße nahe der Schule soll die Gestaltung einer neuen Ortsmitte vorangetrieben werden.

Bei dieser Neugestaltung sollen die Wünsche der Bürger, die ihm Rahmen einer Bürgerwerkstatt vor wenigen Jahren geäußert wurden, berücksichtigt werden. Auch die Fläche des seit vielen Jahren nicht funktionierenden Brunnens, der letztlich nur eine kurze Zeit funktionierte, abgebaut wurde und dessen Wasserrinne nur eine Stolperfalle mitten im Ort darstellte, soll auf Wunsch der Einwohner ebenso in eine Neugestaltung mit einbezogen werden.



Das Vierfamilienhaus an der Nendinger Ortsdurchfahrt fällt derzeit dem Bagger zum Opfer.
FOTO: SIMON SCHNEIDER

Wohnbau plant Ausstellungs- und Besucherzentrum

TUTTLINGEN (skr) - Die Tuttlinger Wohnbau plant, in der Honbergstraße 3 ein Ausstellungs- und Besucherzentrum einzurichten. Das sogenannte Wohnbauforum soll im kommenden Frühjahr in Betrieb genommen werden.

Schon lange hege man diesen Gedanken, sagt Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess - auch deshalb, da das Büro Albert Speer und Partner im Masterplan für die Stadt Tuttlingen genau so ein Forum angeregt habe. „Wir wollen nun ein Forum einrichten, das einen kleinen Akademie-Charakter in Sachen Bauen und Wohnen bekommt“, so Riess.

Konkret heißt das: Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss der Honbergstraße 3 werden so umgestaltet, dass sie zum einen als Versammlungs- und Seminarraum für bis zu 50 Personen dienen können. Zum anderen soll die Fläche als Ausstellungsraum genutzt werden, um Projekte der Wohnbau zu präsentieren. Auch sollen Wohnbau-Kunden dort künftig mögliche Produkte, wie verschiedene Fliesen- oder Bodenarten, zur Auswahl präsentiert bekommen. „Das geschieht bis jetzt bei uns im Architekturbüro“, so Riess.

Die Umsetzung soll bis zum Frühling geschehen - passend zum 80. Geburtstag, den die Wohnbau im November begehen wird.



Der Blick auf den geplanten Drei-Kronen-Hof von der Kreuzung Obere Vorstadt/Katharinenstraße/Stockacher Straße aus.

FOTO: ARCHIV/WOHNBAU

Klinker komplett für Drei-Kronen-Hof

Gemeinderat setzt Fassade der neuen Bebauung gegen Willen der Wohnbau durch

Von Dorothea Hecht

TUTTTLINGEN - „Sie müssen sich keine Sorgen machen. Wir wissen, was wir tun“ – gewohnt selbstbewusst geht die Tuttlinger Wohnbau unter Geschäftsführer Horst Riess in das kommende Jahr. Die Aussage machte Riess am Montagabend in der Sitzung des Tuttlinger Gemeinderats in Bezug auf die Vorhaben seines Unternehmens – und eins steht momentan besonders im Fokus.

Beim Drei-Kronen-Hof soll es 2022 in die Vollen gehen. Eine große Wohn- und Geschäftshausbebauung mit drei Gebäuden ist dort, zwischen Oberer Vorstadt, Schützenstraße und Katharinenstraße, vorgesehen, unter anderem mit Gastronomie. Nur: Sollen diese Gebäude alle runderum eine Ziegelfassade – auch als Klinker bekannt – erhalten?

In der Essenz geht es ums Geld. Die Wohnbau würde laut Riess zwischen 650 000 und 700 000 Euro einsparen, wenn die Ziegel nicht rund um alle Gebäude laufen. Auf der Innenseite, die also von der Straße nicht zu sehen ist, würde sie lieber auf eine Putzfassade umsteigen – an-

ders als ursprünglich geplant. Angesichts steigender Baukosten käme das dem Projekt entgegen, so Riess. Letztlich müsste die Wohnbau die Kosten auf die Wohnungspreise umlegen. Bis zu 5000 Euro pro Quadratmeter sind im Gespräch. Nachfolgend würden auch die Mieten im Drei-Kronen-Hof steigen, so Riess: „Das wären dann 350 bis 400 Euro mehr Miete im Jahr – das beschließen Sie dann mit.“

Die Stadträte waren wenig beeindruckt. Eine halbe Ziegelfassade, diese Idee gefiel etwa Franz Schilling (CDU) gar nicht: „Entweder alles oder nix“, forderte er. Zudem ging es um die Beständigkeit der unterschiedlichen Fassaden. Ja, eine Putzfassade müsse regelmäßig gestrichen und erneuert werden, sprang Erster Bürgermeister Emil Buschle der Wohnbau bei, „aber auch eine Klinkerfassade muss gewaschen und neu versiegelt werden“. Stadtrat Michael Wolf (Freie Wähler) hielt dagegen, dass aus seiner Erfahrung als Bauingenieur die Klinkerfassade in der Regel weniger pflegeintensiv sei als die Putzfassade. Ziegel hätten zudem einen Dämmeffekt.

21 Mitglieder des Gemeinderats, und damit eine Mehrheit, stimmten schließlich für die Ringsum-Lösung mit Klinker. Für Wohnbau-Geschäftsführer Riess eine klare Ansage: „Wir werden einen Teufel tun, gegen Gemeinderatsbeschlüsse zu agieren“, sagte er unserer Zeitung am Dienstag, „wir werden die Fassade bauen.“ Dass er nicht ganz glücklich über die Entscheidung war, verheimlichte er nicht. Sie rechtlich anzufechten, diesen Weg wolle er aber auf keinen Fall gehen. „Auf dem Bau ist man vieles gewohnt, das ist halt so“, sagte Riess.

Auch abgesehen vom Drei-Kronen-Hof steht bei der Wohnbau eine Menge an. Je zwei Mehrfamilienhäuser an der Bodenseestraße und an der Katharinenstraße sind bald fertig. Eines an der Bodenseestraße wird vermietet, im anderen sind alle Wohnungen bereits verkauft, auch an der Katharinenstraße sind nur noch einzelne auf dem Markt.

Daneben kommen die Pläne für 26 Einfamilienhäuser in der Möhringer Vorstadt voran. Verkaufsstart ist im Januar 2022, bis Ende 2023 sollen sie fertig sein. Und die Wohnbau plant

eine neue Nendinger Ortsmitte und eine Bebauung hinter dem Kronen-Areal in Möhringen.

Was am Montag außerdem bekannt wurde: Die Wohnbau will erneut in Gastronomie investieren. Offenbar verhandelt sie über den Kauf des Gebäudes an der Oberen Hauptstraße, in dem sich das Gasthaus „Engel“ befindet – „wir sind handelseinig“, sagte Riess in der Sitzung auf Nachfrage von Hans-Peter Bensch (FDP), noch fehlten aber die notwendigen Unterschriften. Generell hätte die Wohnbau in den letzten Jahren viel in die Gastronomie in der Innenstadt investiert und wolle das auch weiter tun, so Riess. In der Pandemie habe die Wohnbau den Wirten teilweise Mieten gestundet. Die Ausfälle seien aber weit weniger schlimm gewesen als erwartet, so Riess, die Gastronomen hätten die Stundungen wieder aufgeholt.

Für die Vorhaben wird sich die Wohnbau 2022 vergleichsweise hoch verschulden. Darlehen in Höhe von 22,6 Millionen Euro sind geplant. Es gehe dabei aber oft um Zwischenfinanzierungen, sagte Riess. Das Geld komme durch Verkäufe wieder rein.



Sachlich und rechnerisch geprüft
Anweisungs- / Buchungssumme

€

DIE WOHNBAU IN ZAHLEN

Von A wie Anlagevermögen bis Z wie Zinsen

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA

	2021 in EUR	2020 in EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	25.888,00	14.302,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	25.888,00	14.302,00
II. Sachanlagen	72.096.086,31	65.072.531,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.282.325,63	38.492.378,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.053.747,38	18.056.728,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	48.242,81	7.170,21
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	311,97	311,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.292,00	135.336,00
Anlagen im Bau	8.552.966,52	8.380.606,58
Bauvorbereitungskosten	4.200,00	0,00
III. Finanzanlagen	1.550,00	1.550,00
Genossenschaftsanteile	1.550,00	1.550,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	21.103.363,91	15.208.570,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.113.494,37	2.180.198,80
Bauvorbereitungskosten	183.189,06	1.454.780,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.507.181,05	8.230.909,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	2.965.842,92	3.014.251,99
Andere Vorräte	49.427,62	45.606,63
Geleistete Anzahlungen	284.228,89	282.823,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.137.986,51	2.148.317,50
Forderungen aus Vermietung	213.979,46	372.895,60
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.009.640,00	1.075.640,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.851,58	19.943,37
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.785,00	1.392,00
Sonstige Vermögensgegenstände	891.730,47	678.446,53
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.613.847,27	4.239.570,28
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.890.724,90	1.952.359,02
Bausparguthaben	2.723.122,37	2.287.211,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.965,58	8.351,30
BILANZSUMME	102.984.687,58	86.693.193,00

PASSIVA		
A. Eigenkapital	2021 in EUR	2020 in EUR
I. Gezeichnetes Kapital	150.000,00	150.000,00
II. Gewinnrücklagen	45.716.399,11	43.431.010,35
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	75.000,00	75.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.000.000,00	6.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	39.247.179,54	37.356.010,35
III. Bilanzgewinn	244.219,57	297.168,77
Summe Eigenkapital	45.716.399,11	43.878.179,12
B. Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	606.456,90	613.277,88
Summe Rückstellungen	606.456,90	613.277,88
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.707.068,30	34.290.582,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	619.785,91	645.272,52
Erhaltene Anzahlungen	9.877.896,13	5.807.576,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	170.568,26	161.359,24
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	207,06	0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.259.261,34	1.269.362,89
Sonstige Verbindlichkeiten	27.044,57	27.581,94
Summe Verbindlichkeiten	56.661.831,57	42.201.736,00
BILANZSUMME	102.984.687,58	86.693.193,00

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG 31. DEZEMBER 2021

	2021 in EUR	2020 in EUR
1. Umsatzerlöse	17.908.010,80	16.703.715,59
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.166.763,96	13.327.971,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.066.265,00	2.731.865,00
c) aus Betreuungstätigkeit	625.593,55	568.185,41
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.388,29	75.693,98
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	9.021.116,33	6.476.680,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	52.900,00	61.180,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.008.016,25	502.548,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.467.369,33	14.436.544,48
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.929.351,60	6.214.085,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.534.120,96	8.203.456,42
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.896,77	19.002,39
6. Personalaufwand	2.397.055,89	2.452.524,28
a) Löhne und Gehälter	1.884.197,51	1.928.441,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	512.808,38	524.082,73
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.099.984,21	2.454.690,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	957.835,37	771.686,19
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	46,56
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.108,83	7.198,04
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	609.111,20	609.693,87
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	415.585,69	526.873,20
13. Ergebnis nach Steuern	2.048.260,52	2.499.357,01
14. Sonstige Steuern	204.040,95	202.188,24
15. Jahresüberschuss	1.844.219,57	2.297.168,77
16. Einstellung in Gewinnrücklagen	-1.600.000,00	-2.000.000,00
17. Bilanzgewinn	244.219,57	297.168,77

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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.

Es 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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, 17. Mai 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Bernhard Steffan
Wirtschaftsprüfer

Gerhard Schroeder
Wirtschaftsprüfer

Familienfest im Oktober 2021

Menü

HAUPTGANG

Paniertes Schnitzel mit Pommes oder Butterspätzle und Salat
Schwäbische Maultaschen | hausgemachter Kartoffelsalat,
saure Radieschen, Jus
Süßkartoffel-Schupfnudeln, Ziegenkäse, Spinat und
Cashewnüsse

KINDERGERICHT

Dinoteller | Paniertes Schnitzel mit Pommes frites und Salat
Tolle Tüte | Chicken Nuggets mit Ketchup und Pommes frites

NACHSPEISE (NACH WUNSCH)

Verschiedene Kuchen
Verschiedene Eissorten



INTERN - DAS SIND WIR!

Die Tuttlinger Wohnbau aus einer anderen Sicht

EIN GROSSES TEAM

Der Erfolg unseres Unternehmens ist der Erfolg unserer Mitarbeiter. Teamarbeit und ein gutes Betriebsklima liegen uns am Herzen.

Neu im Team ist seit 2021 unser Hausmeister **Tobias Kohler**. Er sorgt nicht nur in unserem Bürogebäude für Ordnung und Sauberkeit, sondern auch bei einigen unserer Mietobjekte. **Jasmin Schölzel** begann im Oktober 2021 das duale Studium zum Bachelor of Arts BWL-Immobilienwirtschaft. Im dreimonatigen Wechsel zwischen Theorieunterricht an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg und Praxisphasen bei der Tuttlinger Wohnbau sammelt sie Berufserfahrung in den unterschiedlichen Abteilungen. Die Auszubildende **Leia Schneckenburger** unterstützt das Team des Architekturbüros. Innerhalb der dreijährigen Ausbildung erlernt sie alle Kenntnisse und Fertigkeiten einer Bauezeichnerin.

Text: Corinna Hoffmann



Horst Riess
Geschäftsführer



Rita Hilzinger
Prokuristin
Kaufmännische Leiterin



Ingrid Gerstmann
Rechnungswesen
Buchhaltung



Katja Stehle-Zepf
Rechnungswesen
Mahnwesen



Thomas Glos
Technische
Mietwohnungsverwaltung



Rainer Schmid
Technische
Mietwohnungsverwaltung



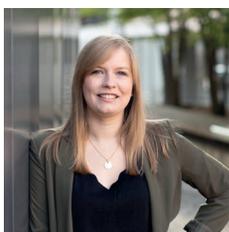
Thomas Zepf
Technische
Mietwohnungsverwaltung



Joachim Rack
Verkauf und Makeln



Franziska Dörflinger
Verkauf und Makeln



Stephanie Ramsperger
Eigentumsverwaltung



Nicole Schmidt
Eigentumsverwaltung



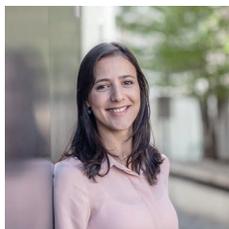
Peter Bacher
Bauleitung und
technische Verwaltung



Hannah Dilger
Planung
Bauprojektmanagement



Nadine Feustel
Planung und Bauleitung



Mercedes Warken
Planung



Nikola Zapletalová
Planung



Eva Zepf
Planung, Bauleitung und
technische Verwaltung



Tobias Kohler
Hausmeister



Gabriela Szytenhelm
Reinigungskraft



Michael Heim
Leitender Architekt



Michaela Möller
Assistentin der
Geschäftsleitung



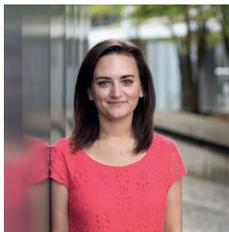
Corinna Hoffmann
Sekretärin des
Geschäftsführers



Diana Kolesnikov
Rechnungswesen
Sekretärin der Prokuristin



Nicoleta Petricencu
Rechnungswesen
Bilanzbuchhaltung



Martina Kolak
Infothek



Joanna Bulut
Mietwohnungsverwaltung
Mietwohnungsvergabe



Alexandra Pfeifer
Mietwohnungsverwaltung
Mietwohnungsvergabe



Ramona Breinlinger
Mietwohnungsverwaltung
Kalkulation/Abrechnung



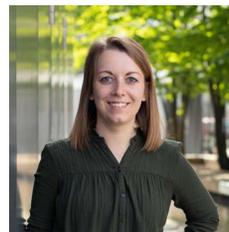
Ulrike Loos
Mietwohnungsverwaltung
Kalkulation/Abrechnung



Tony Rempel
Verkauf, Makeln und
Digitalisierung



Volker Schäfer
Teamleiter
Eigentumsverwaltung



Linda Abokat
Eigentumsverwaltung



Sina Benz
Eigentumsverwaltung



Sandra Lenhardt
Eigentumsverwaltung



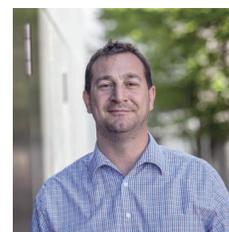
Anita Kurz
Planung



Andrea López Muñoz
Planung



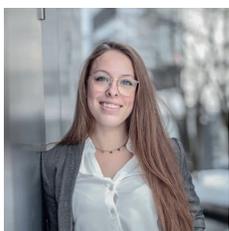
Ingrid Loch
Planung und Kalkulation



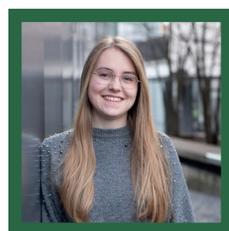
Wolfram Ringeis
Planung und Bauleitung



Alena Volina
Planung und Bauleitung



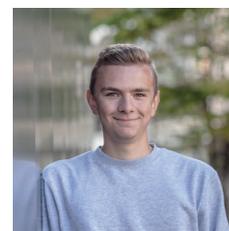
Celine Hipp
Studentin BWL –
Immobilienwirtschaft



Jasmin Schölzel
Studentin BWL –
Immobilienwirtschaft



Kevin Heubach
Auszubildender
Immobilienkaufmann



Jonas Epple
Auszubildender
Bauleitender



Leia Schneckenburger
Auszubildende
Bauleitenderin

JUNGE NACHWUCHSKRÄFTE SIND UNSERE ZUKUNFT

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH bietet unterschiedliche Berufsausbildungen und Studiengänge an. Es besteht die Möglichkeit, eine Ausbildung zum Bauzeichner / zur Bauzeichnerin Architektur oder zum Immobilienkaufmann / zur Immobilienkauffrau zu absolvieren. Beides hat eine Ausbildungsdauer von drei Jahren und ist die Kombination aus Berufsalltag und Berufsschule.

Seit einigen Jahren steht unser Betrieb als dualer Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) zur Verfügung. Als dualer Studiengang wird Bachelor of Arts BWL-Immobilienwirtschaft angeboten. Die Studierenden werden interdisziplinär auf ihre zukünftigen Tätigkeiten vorbereitet. Betriebswirtschaftliche Herausforderungen werden mit fachlichen Schwerpunkten wie Immobilieninvest, Immobilienbe-



wertung und Immobilienmanagement sowie Projektentwicklung und Projektsteuerung kombiniert.

Außerdem wird der Studiengang Bachelor of Engineering Wirtschaftsingenieurwesen Facility Management angeboten. Das Wirtschaftsingenieurstudium kombiniert technische und betriebswirtschaftliche Inhalte. Facility Manager/innen organisieren die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Optimierung von Gebäuden, Flächen und Arbeitsplätzen unter funktionalen und monetären Gesichtspunkten.

Bei beiden Studiengängen wechselt sich der Berufsalltag phasenweise alle drei Monate mit dem Studieren an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart ab. Sobald es verfügbar ist, möchten wir das duale Architekturstudium anbieten.

Derzeit sind bei der Tuttlinger Wohnbau ein Auszubildender als Immobilienkaufmann, zwei Auszubildende im Bereich Bauzeichnen und eine Studentin BWL-Immobilienwirtschaft beschäftigt.

Die Auszubildenden übernehmen neben den beruflichen Tätigkeiten auch die Geselligkeit unterstützende Aufgaben wie zum Beispiel das Organisieren eines Grillfestes oder das Wichteln an Weihnachten.

Text: Kevin Heubach, Jonas Epple, Leia Schneckenburger und Jasmin Schölzel



AUSBILDUNG UND STUDIUM BEI DER TUTTLINGER WOHNBAU

Kevin Heubach Immobilienkaufmann, 3. Lehrjahr

„Nach meinem bestandenen Realschulabschluss 2019 an der Ludwig-Uhland-Realschule habe ich mich für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann bei der Tuttlinger Wohnbau entschieden, da ich einen direkten Kontakt zu den Menschen haben wollte. Aber auch das Thema Immobilien, wohlführendes Wohnen, was ein sehr wichtiger Faktor in unserer Gesellschaft ist, war ein weiterer Entscheidungsgrund für die Ausbildung. Mithilfe der Tuttlinger Wohnbau wollte ich dieses wichtige Thema verwirklichen und den Menschen ein Wohlgefühl in Form einer Immobilie vermitteln.“

Das Berufsbild des Immobilienkaufmanns ist sehr vielseitig, weshalb ich in den letzten drei Jahren jede Abteilung des Unternehmens durchlaufen habe. Von Büroarbeiten in modernen Büroräumen über Wohnungsbesichtigungen, Wohnungsübergaben/-abnahmen, Begehungen im Außendienst ist alles dabei gewesen.“

Jonas Epple Bauzeichner, 3. Lehrjahr

„Meine Ausbildung begann ich im Jahr 2019 und werde sie voraussichtlich im Sommer 2022 abschließen. Über die drei Jahre habe ich gelernt, was es heißt Baupläne zu zeichnen. Dies geschah vor allem im Büro und in der Berufsschule. Aber auch in den Praktika bei verschiedenen Handwerksbetrieben, zum Beispiel beim Maurer, konnte ich sehr gut sehen, wie etwas vom Plan in die Realität umgesetzt wird und ich konnte auch lernen, was man beim Planen beachten muss. Dabei wurde mir klar, wie wichtig es ist, die Pläne so zu zeichnen, dass dies jeder Handwerker versteht.“

Nach meiner abgeschlossenen Ausbildung habe ich verschiedene Möglichkeiten mich weiterzubilden. Ich könnte eine Fortbildung zum Bautechniker machen, aber auch ein Studium im Bereich Architektur oder Bauingenieurwesen ist möglich.“



Jasmin Schölzel

BWL-Immobilienwirtschaft, 2. Semester

„Seit dem 01.10.2021 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 dreimonatige 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, 1. Lehrjahr

„Nachdem ich meine Hochschulreife am Otto-Hahn-Gymnasium in Tuttlingen absolviert habe, entschied ich mich für die Ausbildung zur Bauzeichnerin bei der Tuttlinger Wohnbau.

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.“

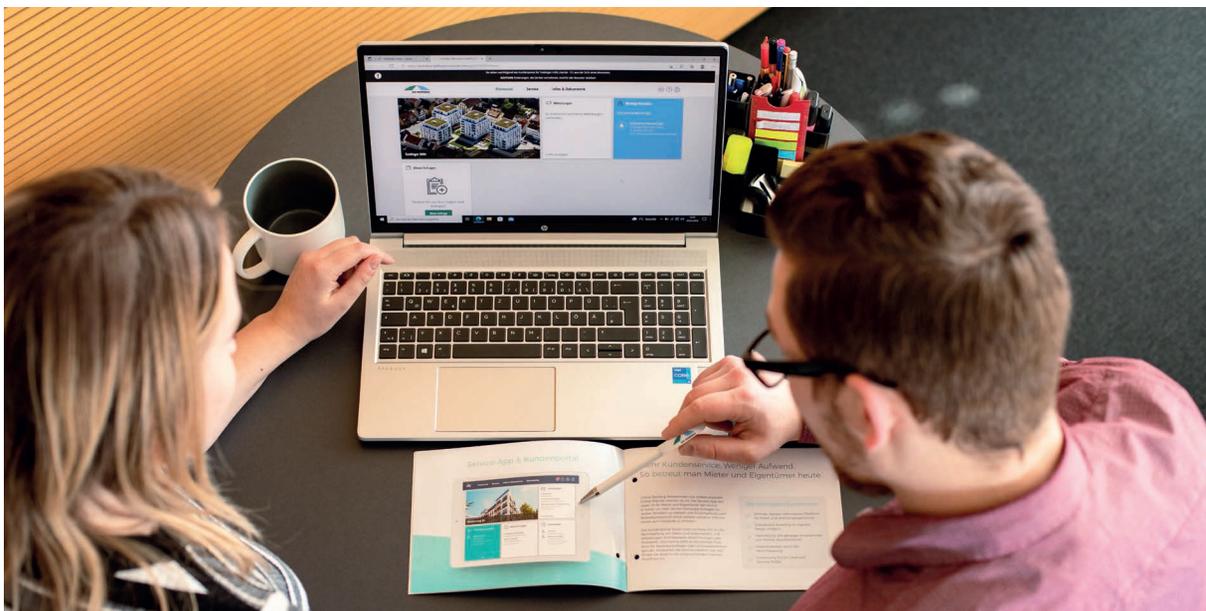


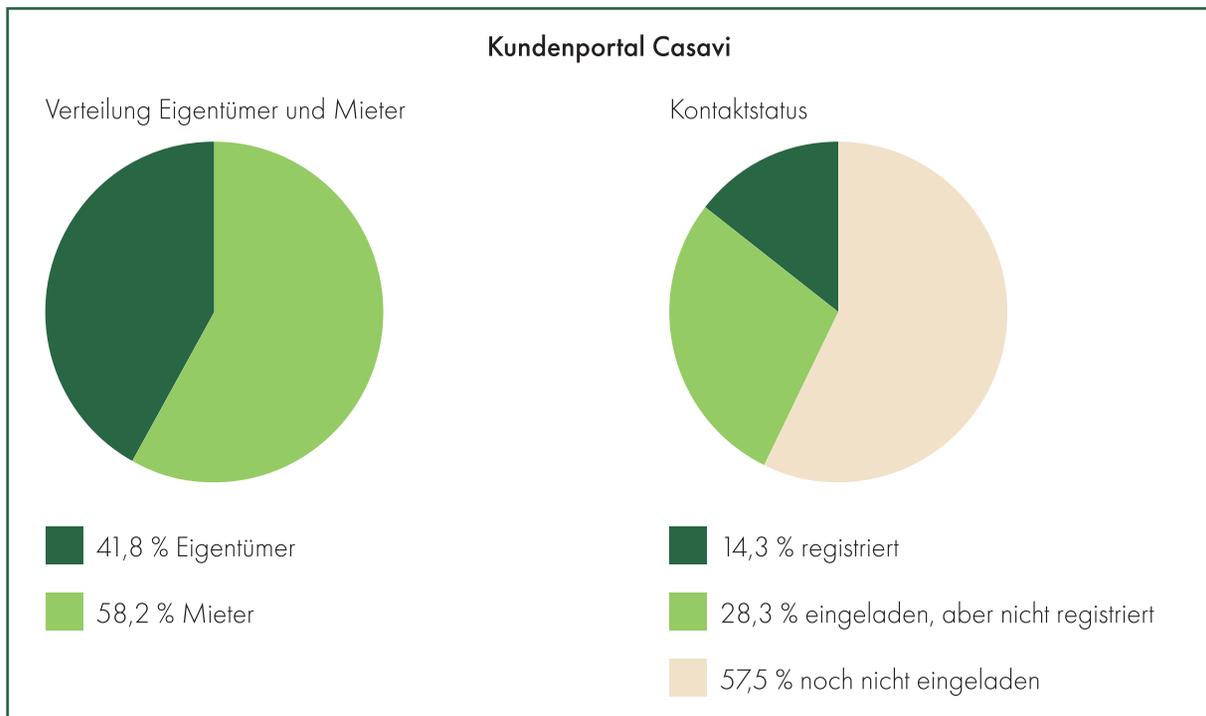
DIGITALISIERUNG - WIR WOLLEN IN DIE ZUKUNFT GEHEN

Die Prozesse bei der Tuttlinger Wohnbau laufen teilweise immer noch physisch, vom Posteingang bis zur Unterschrift und Ablage. Dies wollen wir in der Zukunft ändern. Wir möchten natürlich weiterhin kundenfreundlich und unkompliziert auftreten. Aus diesem Grunde haben wir das Team Digitalisierung mit Herrn Rempel und Frau Kolesnikov gegründet. Herr Rempel hat eigens dafür eine Fortbildung zum Digitalisierungsmanager absolviert.

Wir stehen aber nicht am Anfang. Moderne den weiteren also zukünftigen Digitalisierungsbedürfnissen gerecht werdende Arbeitsplätze stehen zur Verfügung. Nunmehr ist geplant, zunächst eine einheitliche Ablagestruktur für das ganze Unternehmen anzulegen. Anschließend soll ein Dokumentenmanagementsystem für die Verwaltung und das Architekturbüro zum Einsatz kommen, das revisionsicher ist und wofür die Transparenz gewahrt ist. Das ERP System und Dokumentenmanagementsystem sollen eine einfache und nutzerfreundliche Handhabung gewährleisten.

In Zukunft sollen auch bestimmte Prozesse digital eingeführt werden wie z.B. digitaler Postlauf, digitale Rechnungsprüfung und diverse Workflows wie Aufgaben teilen, Freigabe und Prüfung von Dokumenten und vieles mehr. Außerdem sollen Wohnungsabnahmen/-übergaben sowie Begehungen mit Hilfe von Tablets und Apps erfolgen. Dies soll zu einer vereinfachten Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Unternehmensbereichen wie z.B. Büro und Baustelle aber vor allem auch zu einem noch mehr kundenorientierten Arbeiten führen.





Casavi

Anfang des Jahres 2021 wurde das Kundenportal Casavi für die Wohnungseigentumsverwaltung eingeführt. Pläne, Verwalterverträge, Energieausweise und vieles mehr werden hier den Eigentümern digital bereitgestellt. Außerdem können Anfragen oder Schadensmeldungen darüber erfolgen. Fast täglich kommen neue Anfragen über Casavi herein. Egal ob über den Webbrowser oder unsere eigene Casavi Wohnbau App auf dem Handy – wie es unseren Kunden besser gefällt. In 2021 befand sich das Kundenportal in einer Testphase. Wir sind von diesem überzeugt und werden es nun auch in der Mietwohnungsverwaltung einsetzen. Die Resonanz der Eigentümer ist positiv. Laut der Statistik in Casavi liegt unsere durchschnittliche Gesamtbewertung bei 4,5 von 5 Punkten.

Wir möchten in Zukunft vermehrt auf Papier verzichten und somit Ressourcen schonen. Durch digitale Pro-

zesse sollen schnellere Lösungen für die Aufgaben im Arbeitsalltag erfolgen. Zeitersparnisse und effizientere Arbeitsschritte sind die Folge.

Text: Diana Kolesnikov



Gesamtbewertung: 4,5/5

DIE GROSSE WOHNBAU-FAMILIE

Ein motiviertes Team trägt zu dem Erfolg eines jeden Unternehmens bei. Neben einem modernen Arbeitsplatz, betrieblicher Zusatzrente, Sozialleistungen wie Jobrad, ÖPNV-Zuschuss und vielen weiteren Benefits stärkt die Tuttlinger Wohnbau GmbH das Wir-Gefühl der gesamten Belegschaft bei geselligen Events und Veranstaltungen.

Betriebsausflug, Familienfest und Weihnachtsfeier

Das jährliche Highlight für die Mitarbeiter/innen ist der zweitägige Betriebsausflug. Unter der Beachtung sämtlicher Corona-Auflagen organisierte der Betriebsrat auch in diesem Jahr wieder eine abwechslungsreiche Reise.

Die erste Station führte das Wohnbau-Team durch die "heiligen" Hallen des Ziegelwerks Klosterbeuren. Anschließend brachte der Reisebus seine Passagiere zum Zielort Bad Waldsee. Nach der gerne genutzten Freizeit fand man sich gemeinsam im Hotel "Grüner Baum" ein um den Abend mit einem leckeren Essen und jeder Menge guter Laune ausklingen zu lassen. Der Folgetag hielt nochmals zwei spannende Erlebnisse bereit:

erst eine geführte Entdeckungstour durch die interaktive Ausstellung des Erwin Hymer Museums und direkt im Anschluss eine Fahrt mit dem Mostzügle durch die sonnigen Obstwiesen. Das gemeinsame Mittagessen beim Mostbauern rundete den Abschluss des Ausflugs ab.

Das Restaurant Waldschenke am Schömberger Stausee diente als Location für das Familienfest. Nicht nur schmackhaftes Essen war für die Belegschaft der Wohnbau und deren Familien geboten, sondern auch jede Menge Spiel und Spaß wie Minigolf, Tretbootfahren und noch vieles mehr. Diese Veranstaltung verdeutlicht einmal mehr den hohen Stellenwert des WIR-Gefühls bei unserer Wohnbau.

Die allseits beliebte Weihnachtsfeier musste coronabedingt erneut abgesagt werden. Eine Bescherung gab es dennoch! Die Auszubildenden organisierten das jährliche Wichteln und obendrauf erhielt die komplette Belegschaft noch ein Geschenk von der Geschäftsführung.

Text: Corinna Hoffmann



KUNDENESSEN UND BESUCHER

Kundenessen

Inzwischen ist es Tradition, dass alle Käufer und Käuferinnen von Eigentumswohnungen der Tuttlinger Wohnbau einen – im wahrsten Sinne des Wortes – besonderen Leckerbissen erhalten: Eine Einladung zum geschätzten Kundenessen ins Sternerestaurant ANI-MA. Mit einem mehrgängigen Menü ausgewählter Spezialitäten der Familie Lacher werden die Gäste verwöhnt.

Text: Corinna Hoffmann

Besuch von der Stadtbau Pforzheim

Es ist gute Tradition, sich mit anderen Wohnungsbau-Unternehmen auszutauschen. Seit vielen Jahren sind wir gerne Gastgeber für andere Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die sich bei uns Anregungen holen wollen und gleichzeitig einen Wissenstransfer in unser Haus hinein ermöglichen. In 2021 durften wir als Gäste die Geschäftsführer Armin Maisch sowie Oliver Lamprecht und Architekt Dimitri Kostenko von der Stadtbau Pforzheim begrüßen. Es fand ein reger Austausch über Projektentwicklungsmaßnahmen statt. Die

Pforzheimer waren angetan, was in den letzten Jahren in Tuttlingen alles verwirklicht wurde.

Interessanten Input erhielten auch wir, schließlich ist die Wohnungswirtschaft eine große Familie, die – egal ob in Tuttlingen oder Pforzheim – von denselben Themen erreicht wird.

Text: Rita Hilzinger







IN STILLEM GEDENKEN

NACHRUF

Wir trauern um unsere ehemalige Kollegin

Frau Rose Naujoks

Rose Naujoks war fast 30 Jahre in unserem Unternehmen tätig. Fleißig, kompetent und äußerst zuverlässig hat sie in unserer Buchhaltung vom Zahlungsverkehr bis hin zur Vorbereitung der Bilanzerstellung wertvolle Arbeit geleistet. Im März 1993 wurde sie in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

Unsere Anteilnahme und unser tiefes Mitgefühl gilt ihren Angehörigen.

Wir werden der Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

Aufsichtsrat
Oberbürgermeister Michael Beck
Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsführung | Belegschaft
Horst Riess
Geschäftsführer

NACHRUF

Wir trauern um unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied

Herrn Werner Renz

der von 1975 bis im Jahre 1994 im Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau GmbH mitgewirkt hat. In seiner knapp 20-jährigen Tätigkeit machte er sich in beratender Funktion für unser Unternehmen verdient. Besonders wertvoll war seine Unterstützung bei den Vertragsgestaltungen im Rahmen des Wegfalls der Gemeinnützigkeit.

Unser tiefes Mitgefühl gilt seinen Angehörigen. Wir werden Herrn Renz ein ehrendes Andenken bewahren.

Aufsichtsrat
Oberbürgermeister Michael Beck
Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsführung | Belegschaft
Horst Riess
Geschäftsführer

Wir trauern um Jürg E. Köllmann

Der Unternehmer, Ingenieur und Mäzen aus Leidenschaft, Jürg E. Köllmann, ist am 22.02.2021 im engsten Familienkreis in Wiesbaden gestorben. Jürg E. Köllmann wurde am 01.01.1941 als jüngstes von drei Geschwistern in eine bescheidene jüdisch/christliche Familie in Wuppertal geboren. Die Umstände des zweiten Weltkrieges mit der Verfolgung seines Vaters und den nach Holland emigrierten Großeltern prägten seine Weltansicht und seinen Wunsch nach einem besseren Leben. Köllmann erwarb das Abitur am katholischen Internat Collegium Marianum in Neuss, womit ein Lebensweg im Priesteramt vorbestimmt war. Letztendlich entschied er sich zu einem Studium der Bauingenieurwissenschaften, insbesondere an der Technischen Universität Darmstadt, das er als Diplomingenieur abschloss. Mit dem gesamten Ersparten seiner Familie beteiligte er sich nach dem Studienabschluss 1963 an einem kleinen Tiefbauunternehmen. Jürg E. Köllmann entwickelte das Unternehmen als geschäftsführender Gesellschafter und Vorstandsvorsitzender über 40 Jahre zu einem Generalunternehmer und einem der führenden Projektentwickler Europas mit internationalem Renommee – der Köllmann AG. Köllmann war Vorreiter und Visionär in der Entwicklung von Industrieimmobilien, Office-Parks und der Business-Hotellerie. Die Köllmann AG galt Ende der 90er Jahre als „der Entwickler“. Vorzeigeprojekte wie der Eurotower und das Eurotheum in Frankfurt, der Mitteldeutsche Rundfunk in Halle/Saale, die Highlight Towers in München und das Eurogate in Rotterdam sind nur ein kurzer Auszug seiner Schaffenszeit. In späteren Jahren folgte die bis heute im deutschen und europäischen Hotel- und Immobilienmarkt agierende FIBONA GmbH mit Sitz in Wiesbaden. Besonders die Entwicklung der bis 2007 zum Unternehmen gehörenden Inside-Hotels, deren erfolgreiche Veräußerung an die spanische Hotelgruppe Sol Meliá und die im Anschluss gegründeten und bis heute bestehenden Légère Hotels, waren wesentliche Aufgaben seiner letzten Schaffensjahre.

Und jetzt kommen wir nach Tuttlingen: Einer Einladung der Tuttlinger Wohnbau nach Tuttlingen folgte Jürg Köllmann mit einer kleinen Abordnung seines Unternehmens. Nach unserer Präsentation der Stadt und ihrer Qualitäten meinte er: „Wir kommen“. Heute verdanken die Stadt und die Tuttlinger Wohnbau Jürg E. Köllmann zwei Hotels: Das Légère Hotel und das Légère Express Hotel. Beide Hotels werden von der FIBONA-Gruppe betrieben. Das Légère Hotel ist in deren Eigentum übergegangen, nachdem die Tuttlinger Wohnbau das Projekt Donaukarree entwickelte und um einen stolzen Wohnungsbau und eine gemeinsame Tiefgarage vervollständigte. Das Légère Express Hotel ist nach wie vor im Eigentum der Tuttlinger Wohnbau. Das gegenseitige Vertrauen und die gegenseitige Verlässlichkeit prägte die Zusammenarbeit von Jürg Köllmann und der Wohnbau, so dass auch ein Teil der Baubetreuung des großen Wohnungsprojekts Tuttlinger Höfe erfolgreich von der Fibona-Gruppe erfolgte. Wir verneigen uns vor einem großartigen Visionär, einem imponierenden Unternehmer und einem wertvollen Menschen – Jürg Köllmann. Sein Wirken wird in unserer Stadt noch lange sichtbar bleiben.

Text: Horst Riess





BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Oberbürgermeister Michael Beck über die Wohnbau

Liebe Leserinnen und Leser,

ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 liegt hinter uns. Der vorliegende Geschäftsbericht zeugt einmal mehr von den spannenden Aufgaben und den überaus vielseitigen Aktivitäten unserer Tuttlinger Wohnbau GmbH.

In meiner Rolle als Aufsichtsratsvorsitzender und Vertreter des größten Gesellschafters Stadt bin ich stolz auf das Geschaffene, auf das Miteinander und auf das Füreinander.

Im 80. Jahr der Unternehmensgeschichte traf sich der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen, die pandemiebedingt nur zum Teil in Präsenz abgehalten werden konnten. Berichte über die aktuellen Projekte standen ebenso auf der Tagesordnung wie die Auswirkungen von Corona insbesondere bei den gewerblichen Pächtern. Die Genehmigung des letzten Jahresabschlusses konnte guten Gewissens erteilt werden. Auf Grundlage eines zuverlässig aufbereiteten Wirtschaftsplans konnte der Aufsichtsrat die Vorhaben für das neue Geschäftsjahr 2022 gutheißen und mittragen.

Wir haben dieselben Ziele!

Wohnungsversorgung für breite Schichten. Die Menschen in unserer Stadt sollen gut leben können und in Tuttlingen ein sicheres Zuhause finden. Unsere Wohnbau hat sich diese wichtige Aufgabe als Hauptzweck auf die Fahnen geschrieben. Zu den vielen Mietwohnungen im Bestand kommen laufend neue hinzu. Sei es durch Neubau, Nachverdichtung oder Zukauf. Das Wohnungsangebot der Wohnbau wächst stetig.

Ein herausragendes Projekt stellt das aktuelle Bauvorhaben Bodenseestraße 51 und 53 dar. Es zu erwähnen ist mir ein Anliegen, denn neben 50 zum Verkauf bestimmten Wohnungen entstehen dort 50 öffentlich geförderte und damit für die breiten Schichten bezahlbare Mietwohnungen. Das ist bemerkenswert. Der Ruf nach Wohnraum, den man sich leisten kann, ist auch in Tuttlingen groß. Die Stadt ist bemüht, dies ausreichend zu gewährleisten. Eine vom Gemeinderat beschlossene Richtlinie legt bei Bauvorhaben ab zehn Wohnungen auf Grundstücken, die von der Stadt verkauft werden oder die einen neuen Bebauungsplan verlangen, eine Quote von 30 Prozent geförderter Wohnungen fest.

Mit der Wohnbau haben wir einen verlässlichen Partner. Fünf der insgesamt 16 im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnungen im Torhaus in Thiergarten werden zu Preisen von 33 Prozent unter dem Mietspiegel vermietet. Bei der Bodenseestraße 51 werden die städtischen Anforderungen übererfüllt! Alle 50 neuen Mietwohnungen gehen demnächst zu sehr vergünstigten Mietpreisen an den Markt.

Kommunale Siedlungspolitik und Infrastrukturmaßnahmen. Tuttlingen entwickelt sich stetig weiter: Neue Wohngebiete werden erschlossen, bestehende Quartiere saniert und öffentliche Gebäude entstehen. Eine funktionierende Infrastruktur ist Grundvoraussetzung für das „Sich-Zuhause-Fühlen“ in der Stadt. Allein 300 weitere Kindergartenplätze werden durch steigende Geburtenzahlen und Zuzüge in den nächsten Jahren benötigt. Und auch hier arbeiten wir mit unserer Wohnbau Hand in Hand. Im Berichtsjahr 2021 konnten wir den von ihr neu gebauten dreigruppigen Kindergarten

im Wohngebiet Thiergarten in Betrieb nehmen. Eine Erweiterung ist in Vorbereitung. Die Stadt fühlt sich gut unterstützt von Ihrer Tochter. Mit ihrem Knowhow und den notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen arbeitet die Wohnbau auch an weiteren Infrastrukturmaßnahmen, die Tuttlingen attraktiver machen. Das neue indische Restaurant im ehemaligen Café Martin ist eine Bereicherung für Bürgerinnen und Bürger ebenso wie für die vielen Gäste unserer Stadt. Es war mir eine Ehre, die junge Betreiberfamilie Celina und Sukhjinder Singh mit ihren drei Kindern in Tuttlingen zu begrüßen.

Leider ist unser Vorzeigeprojekt in Sachen kommunale Siedlungspolitik ins Stocken geraten. 25 schlüsselfertige Einfamilienhäuser im Wohnpark „Beim Heiligental“ sollen jungen Familien den Traum vom Eigenheim erfüllen. Gehandicapt wurde die Realisierung durch Materialengpässe und Preissteigerungen bereits im Jahr 2021. Durch die jüngsten politischen Ereignisse im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg hat sich das Projekt weiter verzögert. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass diese familienfreundliche Wohnsiedlung zeitnah verwirklicht werden kann.

Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Eines der wichtigsten Rechte und damit auch die Pflicht der Verwaltung und des Gemeinderats stellt die städtebauliche Entwicklung dar. In diesem Zusammenhang war es unumgänglich, sich mit Zweckentfremdungen zu befassen. Auffallend oft kam es in jüngster Zeit zur Veräußerung von Bestandsgebäuden in der Stadt, die aus Profitgründen eine Zweckentfremdung von Wohnraum zur Folge hatte. Eine 2021 aufgelegte Zweckentfremdungs- und Vorkaufsrechtsatzung soll dem entgegenwirken.

Mit gutem Beispiel geht die Tuttlinger Wohnbau voran. Nach dem Kauf von Bestandsgebäuden hauptsächlich in der Innenstadt geht sie sehr verantwortungsbewusst mit Sanierung und Weiternutzung um. Das ist sehr beruhigend und für die Stadt nur wünschenswert. Mehrfach in den vergangenen Jahren hat das städtische Wohnungsunternehmen Gebäude an prägnanten Stellen der Stadt erworben und nach Revitalisierung einer Weiternutzung zugeführt. Eine gewerbliche – oft gastronomische – Nutzung des Erdgeschosses wurde ergänzt durch Innenstadtwohnungen in den Obergeschossen. Das oben bereits erwähnte und in 2021 fertiggestellte Pandori Palace in der Königstraße ist ein Paradebeispiel dafür.

Moderner, oft innovativer Städtebau gelingt der Wohnbau auch mit Quartiersentwicklungen, denen Gebäudeabbrüche vorangehen. Partnerschaftlich arbeiten Stadt und Wohnbau auch hierbei an der Erreichung des gemeinsamen Ziels. Die aktuell größte Herausforderung stellt der Drei-Kronen-Hof dar. Leider wirken auch hier die kriegsbedingten Entwicklungen sehr erschwerend. Ich bin zuversichtlich, dass wir die Hürden gemeinsam und zielführend überwinden werden.

Wir übernehmen Verantwortung!

Richtungsweisend war im Jahr 2021 auch die Vertragsverlängerung mit Herrn Horst Riess, der sich für weitere drei Jahre als Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau einbringen wird. Während seiner fast 30-jährigen Geschäftsführertätigkeit hat er das Unternehmen stetig weiterentwickelt und vorangebracht. Unzählige Projekte wurden unter seiner Führung realisiert. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates bin ich froh, unser

„Schiff“ Wohnbau auch in Zukunft und gerade in diesen stürmischen Zeiten mit Horst Riess als Kapitän in guten Händen zu wissen. Gerne werden wir ihn als Aufsichtsratsgremium in seinem Tun und Handeln weiter unterstützend begleiten.

Veränderungen im Aufsichtsratsgremium waren in 2021 nicht zu verzeichnen. Vielmehr hatte ich die Ehre, Rainer Buggle zu seiner 25-jährigen Aufsichtsratsstätigkeit zu gratulieren und ihn im Rahmen der Gesellschafterversammlung für sein langjähriges Mitwirken auszuzeichnen. Neben dem Schriftführeramts bekleidet Rainer Buggle auch ein Mandat im Personalausschuss. Als besondere Ehre erhielt er eine Urkunde und die Ehrennadel in Silber des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Ich freue mich auf sein weiteres Engagement für unsere Wohnbau.

Abschließend wiederhole ich meinen Anfangssatz: Ich bin stolz auf das Geschaffene, auf das Miteinander und auf das Füreinander. Zusammen mit der Geschäftsleitung, der Belegschaft, dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern, aber auch mit Geschäftspartnern, Behörden und Kunden wurde vieles erreicht für die Menschen in unserer Stadt. Das Miteinander führt uns zum Erfolg. Deshalb bedanke ich mich an dieser Stelle bei allen Beteiligten und allen Verantwortlichen.

Ich vertraue auf den Weg, den wir gemeinsam gehen und freue mich auf eine gute und erfolgreiche Zukunft für unsere Tuttlinger Wohnbau GmbH.

Tuttlingen im Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Michael Beck
Oberbürgermeister



DER AUFSICHTSRAT UND SEINE TÄTIGKEITEN

Der Aufsichtsrat verlängert den Geschäftsführervertrag mit Horst Riess

Im Herbst 2022 werden es 30 Jahre seit Horst Riess die Geschäftsführung der Tuttlinger Wohnbau GmbH übernahm. Noch in 2021 beschloss der Aufsichtsrat einstimmig, den Vertrag mit ihm bis 2025 zu verlängern. Somit steht Horst Riess für weitere drei Jahre an der Spitze des Unternehmens.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Beck bedankte sich beim Geschäftsführer für sein bisheriges Wirken und die unmittelbar mit ihm verbundenen Erfolge der Tuttlinger Wohnbau GmbH. Er gratulierte ihm zu seiner erneuten Wiederwahl. Horst Riess sprach seinerseits den Dank für das ihm entgegengebrachte Vertrauen aus. Er sei nach wie vor voller Tatendrang und werde seine Geschäftsführerrolle weiterhin gewissenhaft und nutzenstiftend erfüllen.

Oberbürgermeister Michael Beck begrüßt die neuen Pächter des Pandori Palace

Die indisch-deutsche Familie Singh eröffnete in 2021 das Restaurant Pandori Palace im Gebäude des ehemaligen Café Martin.

In seiner Rolle als Oberbürgermeister und auch als Aufsichtsratsvorsitzender der Tuttlinger Wohnbau GmbH brachte Michael Beck seine Freude über eine weitere gelungene innerstädtische Infrastrukturmaßnahme der Wohnbau zum Ausdruck. Der überaus sympathischen und zudem auch andernorts schon sehr erfolgreichen Pächterfamilie Singh stattete er einen persönlichen Besuch ab und hieß sie in Tuttlingen herzlich willkommen.



Aufsichtsrat und Gesellschafter ehren Rainer Buggle für 25-jährige Aufsichtsrats Tätigkeit

In seiner Rolle als Vertreter des größten Gesellschafters Stadt und als Aufsichtsratsvorsitzender hielt Oberbürgermeister Michael Beck die Laudatio. Rainer Buggle bekleide dieses ehrenvolle Amt mit Engagement und Ernsthaftigkeit. Über die Jahre hinweg seien ihm vor allem die Familienfreundlichkeit und das Kümern um sozial Schwächere stets am Herzen gelegen. Sein Wort werde gehört und die Loyalität zum Unternehmen sehr geschätzt.

Seit 15 Jahren führe Rainer Buggle im Gremium zuverlässig das Schriftführeramt aus, lobte der Aufsichtsratsvorsitzende. Auch die Tätigkeit im Personalausschuss der Wohnbau nehme er sehr ernst.

Schmunzelnd meinte Herr Beck, dass sich über die Jahre vieles wiederhole. Bereits im Jahr des Antritts Buggles standen „Kostensparendes Bauen“, „Niedrigenergiehäuser“ und „Energetische Verbesserung von Gebäuden“ auf der Tagesordnung. Schon damals habe die Wirtschaftswoche getitelt: „Übertriebene Vorschriften und Bürokratie machen Häuser in Deutschland zum Luxusgut“.

Geschäftsführer Horst Riess ließ es sich ebenfalls nicht nehmen, Rainer Buggle seinen Dank auszusprechen. Die besonders gute und harmonische Zusammenarbeit sei wohltuend auf allen Ebenen. Mit den allerbesten Glückwünschen zum soeben gewordenen 70. Geburtstag des Jubilars gratulierte er Rainer Buggle mit einem Vesperkorb.

Als besondere Würdigung und in Anerkennung seines Wirkens überreichte Oberbürgermeister Beck die Eh-

rennadel in Silber vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen und verlas die Urkunde.

Text: Rita Hilzinger



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
Linda Abokat
Hannah Dilger
Jonas Epple
Nadine Feustel
Thomas Glos
Michael Heim
Kevin Heubach
Diana Kolesnikov
Sandra Lenhardt
Andrea López
Ingrid Loch
Tony Rempel
Leia Schneckenburger
Jasmin Schölzel
Alena Volina
Eva Zepf

Layout und Gestaltung

Corinna Hoffmann

Koordination

Corinna Hoffmann

Fotos

AdobeStock
Archiv Tuttlinger Wohnbau GmbH
Archiv Stadt Tuttlingen
Engels / Uli Schneider
Freepik
Julia Davina Fritz
Peter Kiefer
Unsplash
0049 Productions

Weitere Daten

Gränzbote und Südfinder

Druck

braun druck & medien GmbH

© Tuttlinger Wohnbau GmbH
Juni 2022

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.