

Castelnau-Mattheis. Die „IMMPRINZIP“ tritt den Beweis an: Dem geförderten Wohnungsbau gehört die Zukunft

„Eine Sozialwohnung?“

„Nein, eine Mittelschichtwohnung!“



Luftbild Castelnau Mattheis Sept. 2023

1998 erschien im Magazin „Stern“ ein prophetischer Artikel. Am Beispiel Hamburgs wurde der verschärfte Existenzkampf in der Stadt beschrieben. Das Bemerkenswerte daran: Es ging nicht um Arbeits- oder Obdachlose, sondern um Menschen, die man gemeinhin der Mittelschicht zuordnet und deren Einkommen man als „solide“ bezeichnen würde. Vor allem die galoppierenden Mieten machten den Bewohnenden zu schaffen.

25 Jahre später herrschen fast überall in Deutschland „Hamburger Verhältnisse“. Die Zeiten, da selbst Arbeitende und kleine Angestellte ein Reihenhaus in der Stadt erwerben konnten, sind lange vorbei. Zudem verdunkeln sich für Mietende zunehmend die Aussichten. Mittlerweile sind auch in Trier Wohnungen für unter 12 Euro pro Quadratmeter kaum mehr zu haben – und nicht alle können sich die steigenden Mieten noch leisten. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum.

Weitere Informationen unter:
www.castelnau-mattheis.de



Am Bedarf vorbeigebaut

Vor allem in angesagten Großstädten setzen viele über Jahre hinweg im Wohnungsbau auf das obere Segment. Zugleich sorgte die hochwertige Sanierung von Altbauten dafür, dass quasi über Nacht zahlreiche Mietende ihre günstige Bleibe verloren.

Mittlerweile stößt diese Baupolitik an ihre Grenzen. Die drastisch gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten können durch das jetzige Mietniveau nicht mehr gedeckt werden. Doch weitere Mieterhöhungen bergen die Gefahr des Leerstands. Was nutzen opulente Apartments, wenn sie keine Mietenden finden!?

Zugleich hat sich die Lage im klassischen Wohnungsmarkt weiter zugespitzt. Das Angebot kann die Nachfrage nicht mal ansatzweise bedienen – was wiederum die Mieten hochtreibt. In dieser Entwicklung steckt sozialer Sprengstoff. Was passiert mit einer Stadt, wenn immer weniger Menschen es sich noch leisten können, in ihr zu leben?

Doch auch für Privatanlegende, die sich eine Wohnung als Wertanlage kaufen möchten, um sie dann zu vermieten, ist die Lage brisant. Nicht zu Unrecht wird befürchtet, keine Mietenden zu finden, die bereit und fähig sind, 15 Euro und mehr pro Quadratmeter zu bezahlen. Zu allem Übel ist auch die Zeit der günstigen Immobilienfinanzierung vorbei. Man muss nicht Mathematik studiert haben, um sich auszurechnen, dass eine Wohnung immer weniger Rendite abwirft, wenn auf dem Vermietenden über Jahre hinweg 4 bis 5 Prozent Zinsen für das Baudarlehen lasten.

Die Wahrheit über die Mittelschicht

Der IMMPRINZIP GmbH & Co. KG mit Sitz in Trier ist diese Entwicklung schon lange ein Dorn im Auge. Bereits in den 2010er Jahren suchten die Initiierenden der auf innovativen Wohnungsbau spezialisierten Gesellschaft nach einer nachhaltigen Lösung, die beide Seiten – Besitzende wie Mietende – zufriedenstellt.

Fündig wurden sie auf einem Gebiet, das für manchen als Stiefkind der Baubranche gilt: dem geförderten Wohnungsbau. Wem jetzt das Wort „Sozialwohnung“ und damit verbundene negative Assoziationen wie Arbeitslosigkeit und Hartz IV in den Sinn kommen, liegt falsch.

Die folgenden Zahlen verdeutlichen dies: In Rheinland-Pfalz liegt die Arbeitslosenquote seit Jahren bei etwa fünf Prozent. Nur jede/jeder Zwanzigste ist somit komplett auf staatliche Unterstützung angewiesen. Doch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein – Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung – hat laut Infoportal „wbs-rechner.de“ in Rheinland-Pfalz jeder dritte Mensch.

Der Grund für diese hohe Zahl: Vor allem in Städten ist der Wohnungsmarkt derart angespannt, dass selbst Menschen mit mittlerem Einkommen sich die ortsübliche Miete nicht mehr leisten können. Auch solche Fälle umfasst das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) in Rheinland-Pfalz. Hier darf in der sogenannten erweiterten Einkommensgruppe das maximale Jahreseinkommen 60 Prozent über der eigentlichen festgelegten Einkommensgrenze liegen. Das

erklärt, warum beispielsweise eine Trierer Familie mit drei Kindern, die über ein Jahresbruttoeinkommen von 112.316 Euro verfügt, auf Antrag einen Berechtigungsschein für eine geförderte Wohnung (gem. § 13 Abs. 2 LWoFG) erhält.

Spätestens jetzt wird bewusst: Der geförderte Wohnungsbau ist in der Mittelschicht angekommen. Unter jenen, die sich heutzutage auf eine „Sozialwohnung“ bewerben, finden sich immer mehr Studierende, hochqualifizierte Fachkräfte und öffentliche Angestellte.

Hier lebt die Mittelschicht von heute

Doch es ist nicht nur die Klientel, die sich verändert hat. Auch die Wohnung selbst und ihre Umgebung sind nicht mehr wiederzuerkennen. Vorbei sind die Zeiten, in denen sich aus sozialen Wohnbauprojekten soziale Brennpunkte entwickelten. Man hat aus den leidvollen Erfahrungen von Hochhaussiedlungen wie Berlin-Gropiusstadt gelernt.

Ein Beispiel für zukunftsweisenden geförderten Wohnungsbau findet sich in Castelnau-Mattheis. Hier, in drei Stadthäusern „Am Mattheiser Wald“, hat die IMMPRINZIP insgesamt 60 vom Land geförderte Wohnungen realisiert und bietet diese zur Vermietung für 6,40 Euro pro Quadratmeter an.

Aber nicht nur die Kaltmiete weiß zu überzeugen. Die Wohngebäude sind umgeben vom Mattheiser Wald. Es gibt eine gute Busanbindung, großzügige Grünanlagen und eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kitas, Schule und Einkaufsmöglich-



keiten in unmittelbarer Nähe – alles andere als ein sozialer Brennpunkt.

Ein Blick ins Innere

Und die Wohnungen? Die sorgen für Aha-Effekte. Sie erfüllen nicht nur den Energieeffizienzstandard KfW 40 EE (einschließlich hauseigener Photovoltaikanlage für günstigen Mieterstrom), sondern auch hohe Qualitätsanforderungen.

Die zukunftsweisende Holzhybridbauweise ist robust, ökologisch nachhaltig und ermöglicht außergewöhnlich flexible Grundrisse. Ob 2, 3, 4 oder 5 Zimmer, ob Single, Paar oder Familie – der durchdachte Zuschnitt, die großen Balkone, die viel Licht hineinlassen, und die barrierefreien Bäder sorgen für Wohlfühlatmosphäre. Plus: die vielen Details, bei denen man spontan ins Schwärmen gerät. Von den individuellen Briefkästen bis zu den Treppenhäusern, die Galerie-Feeling erzeugen – hier kommt man gerne nach Hause.



AM MATTHEISER WALD I–III | Trier

Am Mattheiser Wald 11, 13 und 15 | 54296 Trier

WENIG MIETE - VIEL WOHNQUALITÄT

- Für nur 6,40 EUR/m² Miete bieten diese drei Stadthäuser in Trier:
- + 60 Neubauwohnungen in einem modernen, stadt- und naturnahen Wohnquartier
- + 100 % geförderter Wohnraum, ohne Abstriche an Qualität und Ausstattung
- + beste Energieeffizienz KfW 40 EE mit günstigem Mieterstrom
- + ökologisch sinnvolle Holzhybridbauweise mit viel Holz zum Wohlfühlen

IMMPRINZIP GmbH & Co. KG | welcome@imprinzip.de | www.imprinzip.de