



Visualisierung der Objekte in der Leuningerstraße 8 und 10 in Montabaur. Die verantwortlichen Architekten Ritz und Losacker, mit Standorten in Heiligenroth und Weilburg, planen hier insgesamt 46 klimagerechte und bezahlbare Mietwohnungen. Visualisierung: Architekturbüro Ritz und Losacker GmbH

Bezahlbares Zuhause

Wohnungsbau Böker & Paul erstellt bezahlbaren, geförderten und dringend benötigten Wohnraum in Montabaur. Die Kanzlei für Vermögensmanagement nennt das eine Win-win-Situation für Mieter, Investoren und für die Kreisstadt. Denn diese verfügt derzeit über mehr Arbeitsplätze als Wohnungen.

Von Gudrun Heurich

Wer hätte nicht schon davon geträumt, auf dem Schlossberg, in einem der gelben Häuser des Montabaurener Wahrzeichens zu wohnen? Der Traum kann nun wahr werden – und das sogar zu günstigen Mietkonditionen. Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus entstehen 25 Wohneinheiten im Haus Weilburg, das vormals von der Akademie Deutscher Genossenschaften (ADG) als Hotel genutzt worden war.

Das Gebäude liegt in Sichtweite zum gelben Schloss und trägt dieselbe markante Farbe, die Innenstadt von Montabaur ist fußläufig erreichbar. 1659 Quadratmeter vermietbare Fläche und 26 Stellplätze stehen zur Verfügung. Für die Energieeffizienz wird das Gebäude mit einer neuen Luft-Wärmepumpe beheizt. 7,5 bis 8 Millionen Euro Gesamtkosten veranschlagt der Bauherr, die Kanzlei für Vermögensmanagement Böker & Paul AG, für das Projekt. Das Land Rheinland-Pfalz beteiligt sich mit günstigen Darlehen. Dazu kommt eine Förderung der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), weil das Haus zum Effizienzhaus 55 EE ausgebaut wird.

Weitere 46 klimagerechte und bezahlbare Mietwohnungen entstehen in der Leuningerstraße 8 und 10, im Quartier Süd in Montabaur. Auch für diese Projekte erhält der Investor Förderungen: Darlehen der ISB (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz) von jeweils rund 4,7 Milli-

onen Euro und Tilgungszuschüsse jeweils in Höhe von rund 2,1 Millionen Euro.

„Ohne Förderung ist es heute nicht mehr möglich, bezahlbare

Wohnungen zu bauen“, erklärt Tobias Böker, Geschäftsführer der Mons-Tabor Immobilien Fünfte GmbH & Co. KG, ein Immobilienfonds der Böker & Paul AG. „Damit schaffen wir für unsere Mandanten einen attraktiven Finanzierungsrahmen für diese sinnvollen Immobilieninvestitionen in der Region.“

Seit Jahren befasst sich die Kanzlei Böker & Paul mit bezahlbarem Wohnraum. In Mannheim und Trier sind, in Zusammenarbeit mit der Imprinzip GmbH & Co. KG, bereits Projekte im geförderten Wohnungsbau entstanden, und hier habe man sehr gute Erfahrungen gemacht, berichtet Böker. Die Nachfrage sei groß und es gebe eine hohe Identifikation mit dem jeweiligen Objekt – bei Investoren genauso wie bei den Mietern. Denn Lage, Qualität und Ausstattung überzeugten, hier würden keine Abstriche gemacht.

„Die Projekte sind auch ein Belegnis zur sozialen Verantwortung“, führt Tobias Böker weiter aus. Es gehe darum, Lebensräume zu schaffen, in denen sich Menschen entfalten können, sei es als Bewohner, Planer, Entwickler oder Handwerker. „Für das soziale Gefüge in der Stadt Montabaur ist es wichtig, dass

jeder eine bezahlbare Wohnung finden kann, auch in den attraktiven zentrumsnahen Wohnlagen.“ Die Mandanten der Kanzlei sind vorwiegend in der Region beheimatet und wollten hier investieren. Auch die Handwerker und der näheren Umgebung.

„In Montabaur ist der Bedarf an Wohnraum enorm groß“, macht Böker deutlich. Die Nähe zu Frankfurt und Köln mit der guten ICE-Verbindung sorgte inzwischen dafür, dass auch in Montabaur die Mietpreise steigen. So ist die Kreisstadt mittlerweile auf Stufe 5 eingestuft – genau wie die Großstadt Koblenz. „Es gibt einen breiten Mittelbau, den wir in der Gesellschaft haben“, so Böker. „An diesem wurde in den vergangenen zehn Jahren konsequent vorbeibaut und der Fokus eher auf Luxuswohnungen gelegt.“ Auch für große Familien gebe es wenig bezahlbaren Wohnraum.

Aktuell existieren in Montabaur mehr Arbeitsplätze als Einwohner, es gibt mehr Einpendler als Auspendler. Die Zahlen des Statistischen Landesamts belegen dies: 11 594 Personen waren 2022 in Montabaur sozialpflichtig beschäftigt. 9751 pendelten zu ihrem Arbeitsort in der Kreisstadt,

aber nur 4312 pendelten aus der Stadt.

Daher liegt es der Kanzlei am Herzen, für diese Klientel Wohnungen zu schaffen. 6,40 Euro für Mieter mit geringem Einkommen und 7,40 Euro für erweiterte Einkommen beträgt der Mietpreis pro Quadratmeter. So entstehen Wohnungen für zwei Einkommensgrenzen. Dass diese nicht so gering sind, wie man vermutet, zeigt ein Blick auf die Internetseite der ISB. So darf beispielsweise eine Familie mit zwei erwachsenen und zwei Kindern bis zu 60 230 Euro jährlich verdienen, um eine geförderte Wohnung zu bekommen. Im erweiterten Bereich sogar bis zu 95 630 Euro.

Mehr Informationen unter:
<https://isb.rlp.de/foerderung/551.html#tab12492-1>

In Zusammenarbeit mit der Imprinzip in Mainz (Zusammenschluss des Projektentwicklers Quartiersmanufaktur und des Bauunternehmens OBG Hochbau) will Böker & Paul in den nächsten Jahren weitere bezahlbare Wohnungen schaffen. Denn Böker weiß: „Mehr bezahlbare Zuhause bedeuten eine Stärkung der Region und ein attraktives Ziel für Arbeits- und Fachkräfte.“

Böker & Paul Immobilienprojekte im geförderten Wohnungsbau berücksichtigen Investoren-, Mieter- und Nachhaltigkeitsaspekte.

Aspekte Nachhaltigkeit

- Umweltfreundliche Holzhybridbauweise.
- Einbau moderner Techniken, wie Fotovoltaik, dezentrale Warmwasseraufbereitung, Wärmepumpe und weitere.
- Bestandssanierung, wo es möglich ist.
- Neubauten mit mehr als zwei Geschossen sind barrierefrei (ebenerdige Dusche, Aufzug, niedrige Terrassenschwellen).
- Aufträge werden, wenn möglich, an Handwerker in der Region vergeben.

Aspekte Investoren

- Soziale Kriterien sind Motivation.
- Investoren sind oft Unternehmer, die Wohnraum für Fachkräfte schaffen möchten.

Aspekte Mieter

- Förderungen machen Renditen attraktiv.
- Mehrere Objekte in einem Fonds bieten breite Risikostreuung.
- Kanzlei wählt kleine und qualitative Investorengemeinschaften für vereinfachte Beschlussverfahren.
- Kein oder sehr geringes Mietausfallrisiko aufgrund hoher Mieternachfrage.
- Kanzlei wählt Mieter für harmonische Hausgemeinschaften, Investoren müssen sich nicht kümmern.
- Hohe Identifikation der Mieter mit dem Objekt (Preisniveau, Gestaltung und Ausstattung).
- Günstige Mieten: 6,40 Euro pro Quadratmeter in den engen Einkommensgrenzen, 7,40 Euro in den erweiterten Einkommensgrenzen.



Das Haus Weilburg, ehemals von der ADG als Hotel genutzt, wird umgebaut. Hier werden 25 geförderte, bezahlbare Wohnungen entstehen – nachhaltig, innenstadtnah und zu attraktiven Mietkonditionen. Partner für das Objekt ist das Architekturbüro Buschner in Montabaur. Foto: Architekturbüro Buschner



Tobias Böker, Prokurist bei Böker & Paul sowie Geschäftsführer der Mons-Tabor Immobilienfonds (rechts), und Dr. Martin Koch, Geschäftsführer der IMMPRINZIP GmbH & Co. KG, planen bezahlbares Wohnen in der Region. Foto: Glos