

Das Wohnföhl-Prinzip

Sozialer Wohnungsbau ist nicht schön? Und nur etwas für öffentliche Träger? Stimmt nicht, sagen die Bauspezialisten von Imprinzip. Die Beweise stehen im beliebten Wohnquartier Castelnau in Trier: zwei moderne Häuser mit besonderen Details.

Mirosław Olejniczak wohnt im Winter. Wenn er aus seiner Wohnungstür tritt, blickt er auf Birken, im Hintergrund kann man Schnee erahnen. Die Szenerie wirkt hell, freundlich, ruhig – und ausgesprochen stilvoll. „Das ist schon ganz besonders, nicht einfach weiße Wände“, sagt der Familienvater. „Uns gefällt das gut, und wenn wir Besuch bekommen, ist er immer ganz begeistert.“ Ein Stockwerk tiefer liegt der Herbst, an den Wänden Bilder eines Waldes, in dem sich die Blätter schon verfärbt haben, alle Nuancen von leuchtendem Gelb bis zu sattem Rot. In der ersten Etage herrscht farbenfroher Sommer, im Erdgeschoss blumiger Frühling, im Haus nebenan sind die Flure nach verschiedenen Kunstepochen gestaltet. „Es war uns wichtig, dass die Immobilien auch optisch hochwertig werden“, erklärt Jan Eitel, der die Bauten mit der Gesellschaft Imprinzip aus Ottweiler entwickelt und umgesetzt hat.

Dabei ist die besondere Optik nur das i-Tüpfelchen auf einem ausgefeilten Konzept. Wie kann man günstig und zugleich qualitativ hochwertig bauen? Die Menschen in den Mittelpunkt stellen? Und das ganze Projekt solide finanzieren? „Wir haben lange getüfelt. Wir waren sicher: Man kann auch im sozialen Wohnungsbau hochwertig und mieterfreundlich bauen“, so Jan Eitel.

Wer in diesem Segment Wohnraum schafft, der hat andere Regeln zu beachten als auf dem freien Markt. Die Wohnungsgrößen dürfen bestimmte Richtwerte nicht überschreiten, eine Vierzimmerwohnung beispielsweise ist bis zu 90 Quadratmetern förderbar und muss von vier Personen bewohnt werden. Vermietet wird an Menschen mit Berechtigungsschein, und zwar maximal zu vorgegebenen Nettokaltmieten – in Trier sind es sechs Euro für Geringverdiener und sieben Euro für Menschen mit mittlerem Einkommen, das liegt deutlich unterhalb der hier üblichen Preise. Im Gegenzug bekommen die Investoren nicht nur günstige, zunächst zinslose Darlehen von der ISB, sondern auch Tilgungszuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen. „Ja, das kann sich rechnen“, weiß Jan Eitel mittlerweile. „Und zwar auch dann, wenn man qualitativ hochwertig baut.“ Als Investoren hat sein Team mehrere Privatleute gewonnen, die eine sichere Geldanlage mit Engagement für die Gesellschaft verbinden wollten.

Beim Bau hat das Imprinzip-Team großen Wert darauf gelegt, die Qualität hoch zu halten und zugleich zu sparen. Durch eine eigens entwickelte Hybridbauweise aus Stahl, Beton und viel Holz konnte zügig gebaut werden, so wurden Arbeitskosten gespart. Das Haus ist mit einer innenliegenden Holzweichfaser ökologisch gedämmt und verfügt über eine Photovoltaikanlage, dadurch können die Mieter ihre Energiekosten senken. „Wir haben keinen Keller, den Grundriss praktisch, aber schlicht gehalten“, so Jan Eitel. „Vor allem aber hat sich eines ausgezahlt: Wir haben die Handwerker direkt von Anfang an einbezogen in die Planungen. So konnten sie direkt ihre Ideen und Expertise einbringen, sie waren Teil des Projekts. Das hat sich bewährt.“

Entscheidend war für Imprinzip aber immer auch die Mieterfreundlichkeit: „Die Leute sollen gerne hier wohnen, deshalb sprechen wir auch von Wohnföhlhäusern.“ Die beiden Gebäude haben jeweils vier Etagen mit vier Wohnungen in verschiedenen Größen, alle sind ausgestattet mit hochwertigem Vinylboden, Badewanne und Balkon, es gibt einen Aufzug und einen Spielplatz, acht Wohnungen sind

barrierefrei. Hinzu kommt die besondere Gestaltung der Flure, passend dazu ist das Design der Briefkästen, zudem ist die Fassade der Häuser hochwertig verputzt.

So war es denn auch kein Wunder, dass die Nachfrage groß war, als die Häuser im Sommer 2018 zur Vermietung standen. „Wir hatten lange nach einer Wohnung gesucht“, erzählt Miroslaw Olejniczak, Vater von zwei Kindern. „Wir wollten hier in der Gegend bleiben, aber es gab kaum Angebote, schon gar nicht im bezahlbaren Bereich.“ Als der Lagerist von den Wohnfühlhäusern hörte, nahm er sofort Kontakt auf, wurde zur Besichtigung eingeladen. „Wir waren begeistert, es sind schöne Wohnungen zu einem guten Preis in guter Lage. Aber wir dachten: Da kommen bestimmt so viele Leute, dass wir keine Chance haben.“ Tatsächlich war die Nachfrage groß, Jan Eitel und sein Team haben jeden einzelnen Interessenten kennengelernt. „Es waren viele interessante Menschen mit bewegenden Geschichten – junge Familien, alleinerziehende Mütter, ältere Menschen.“

Miroslaw Olejniczak und seine Familie haben gefeiert, als sie die Zusage bekamen. „Das war ein großartiges Gefühl, in so ein Haus einzuziehen.“ Und auch jetzt, Monate später, fühlen sich alle wohl – verstehen sich gut mit den Nachbarn, genießen den Komfort des Neubaus und den Ausblick auf die Mosel, die Kinder haben Freunde im Haus gefunden, spielen gerne draußen auf dem Gelände. „Es ist schön zu sehen, dass sich die Bauherren wirklich Gedanken gemacht haben, was für die Bewohner wichtig ist“, meint Olejniczak. „Das ist nicht selbstverständlich.“

Jan Eitel und sein Team arbeiten derzeit längst an neuen Projekten. „Wir würden dieses Konzept gerne im sozialen Wohnungsbau an vielen weiteren Standorten umsetzen, der Bedarf ist ja da“, sagt er. Die größte Herausforderung sei jetzt, geeignete Grundstücke in guten Lagen zu finden – in guten Lagen wie hier in Castelnau.