

# Bezahlbares nachhaltiges Wohnen

Im Idsteiner Höllgraben entstehen neun kommunal geförderte Wohnungen zwischen 44 und 60 Quadratmetern

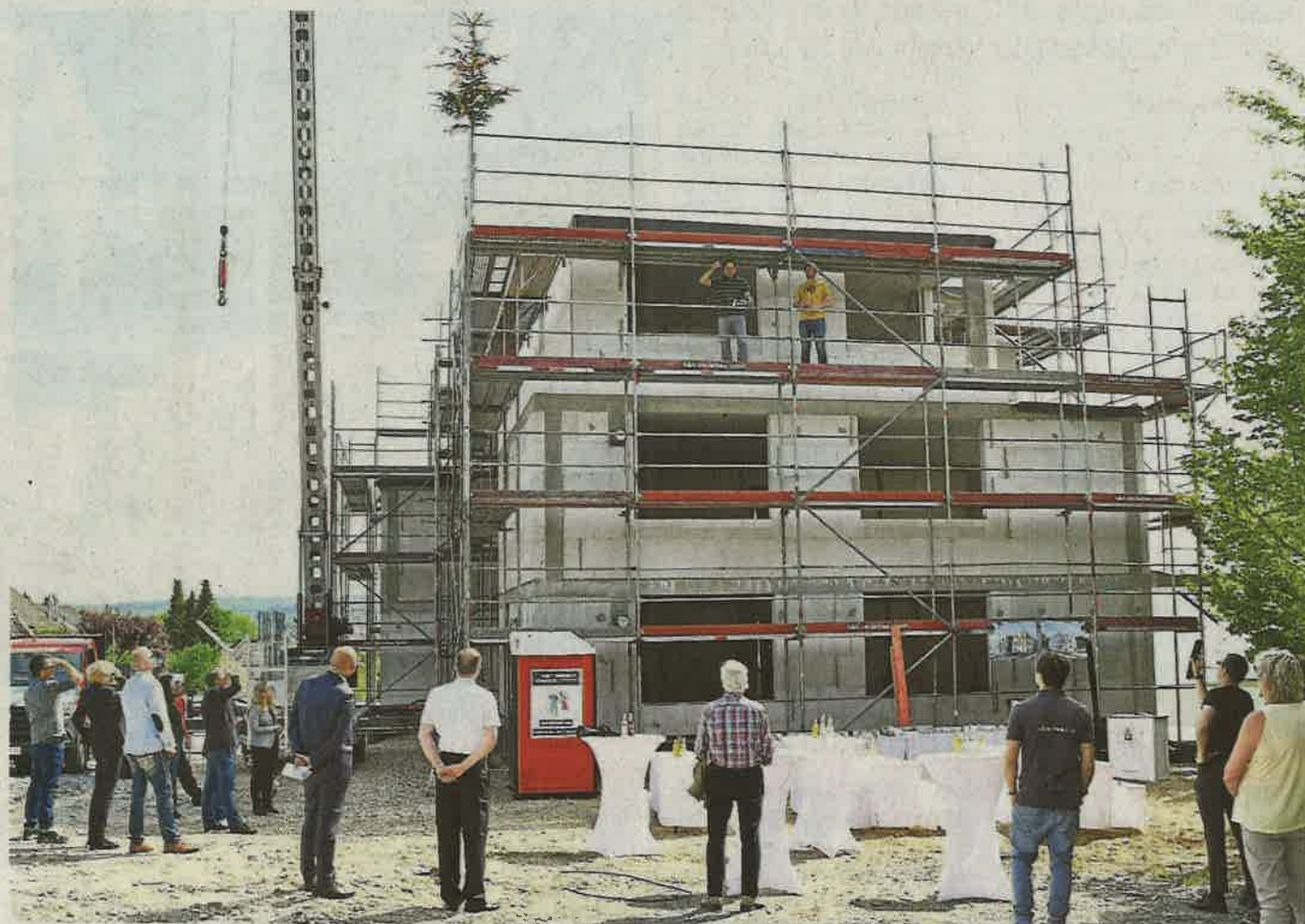
Von Volker Stavenow

**IDSTEIN.** Dem 26-jährigen Benedikt Rohletter von der Penta-Projektentwicklung, die von der Familie Rohletter aus Waldbrunn-Hausen betrieben wird, steht die Freude ins Gesicht geschrieben: Zusammen mit der Immobilien-Projektentwicklung Albert Weil GmbH und der Stadt Idstein setzt sein Unternehmen im Idsteiner Höllgraben kommunal geförderten Wohnungsbau um. Am Dienstag, 10. Mai, war Richtfest mit geladenen Gästen, unter ihnen auch Bürgermeister Christian Herfurth (CDU), am rund 1,3 Millionen Euro teuren Gebäude.

Die Albert Weil GmbH hat das gesamte neue Quartier an der Idsteiner Umfahrung entwickelt und umgesetzt. „Speziell für diese Teilnutzung des geförderten Wohnungsbaus braucht man einen langfristigen Investor. Es ist nicht das Ziel der Albert Weil GmbH, Projekte langfristig im Bestand zu halten und deshalb haben wir es mit der Stadt Idstein so besprochen, dass diese städtebauliche Verpflichtung des sozial geförderten Wohnungsbaus der Penta übertragen wird. So sind wir zu diesem Projekt gekommen“, erklärt Rohletter. Sein Unternehmen traue es sich zu, hier zu investieren und auch danach die Immobilie zu verwalten. „Die nächsten 20 Jahre lang ist die Miete fest.“

## Stadt Idstein unterstützt Bauprojekt gleich zweifach

2021 habe sich das Projekt konkretisiert. Im Bebauungsplan stünde die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau konkret für dieses neu entwickelte Viertel drin. Projektbeginn mit ersten Entwürfen sei aber bereits Mitte 2020 gewesen. Baubeginn war im Januar 2022. Nach neuestem Baustandard werden neun Wohnungen mit jeweils zwischen 44 und 60 Quadratmetern Wohnfläche



Traditionell wird mit geladenen Gästen Richtfest am Gebäude im Rohbau gefeiert.

Foto: Stefan Gärt

gebaut. „Wir haben von der Stadt Idstein das Baugrundstück geschenkt bekommen, aber mit der Verpflichtung – zweckbestimmt –, dass mindestens 20 Jahre, auch gerne länger, diese Fördermiete von 7,90 Euro pro Quadratmeter gilt, die der Idsteiner Magistrat beschlossen hat.“

Zielmarke sei gewesen, dass die Höhe der zulässigen Miete 20 Prozent unter der ortsüblichen Kalt-Vergleichsmiete liegen solle. Durch die städtische Förderung in Höhe von 10 000 Euro je Wohnung erhalte diese über die Dauer von 20 Jahren ein Belegungsrecht zugunsten von Bürgern mit einem Wohnberechtigungsschein. „Es ist eine Art Hybridprojekt. Es sind keine reinen Sozialwohnungen. Die Stadt Idstein hat aber Belegungsrechte. Die vergibt

nur sie. Es sind Wohnungen für Menschen, die die ortsüblichen Mieten nicht bezahlen können“, skizziert Rohletter. Die Zielvorstellung eines Mieters sei zum Beispiel die alleinerziehende Krankenschwester mit Kind. „7,90 Euro Miete pro Quadratmeter gibt es auf dem freien Wohnungsmarkt nicht. Darum ist es für mich und unsere Familie etwas ganz Besonderes, dass das hier so funktioniert. Das haben wir der Stadt Idstein zu verdanken, die uns nicht nur das Grundstück geschenkt, sondern uns auch noch einen Barzuschuss von 90 000 Euro gibt, wenn die Wohnungen übergeben werden. So werden die stark gestiegenen Baukosten abgedeckt, um an der 7,90 Euro Miete festhalten zu können.“ Das Gebäude soll ab dem 1. Janu-

ar 2023 bezugsfertig sein. Die Vermarktung der neun Wohnungen soll noch in diesem Jahr anlaufen. „Für uns ist das hier ein echtes Pilotprojekt. Wir sehen, dass kommunal geförderter Wohnungsbau möglich ist dank der Unterstützung der Stadt Idstein.“ So könnten die Projektkerntemen – bezahlbarer Wohnraum und

Nachhaltigkeit – umgesetzt werden.

Am Rande des Richtfestes übergaben je ein Mitarbeiter der Albert Weil GmbH und des Idsteiner Architekturbüros Gerhard Guckes je 500 Euro für die Arbeit der Idsteiner Feuerwehr an den stellvertretenden Idsteiner Stadtbrandinspektor Markus Enders.

## PENTA-PROJEKTENTWICKLUNG

► Die Penta-Projektentwicklung GmbH beschäftigt sich mit der Entwicklung oder der Umnutzung von Immobilien und Grundstücken – vorzugsweise in innerörtlichen Lagen.

► Durch langjährige Erfahrung zusammen mit Innovation und Kreativität realisiert Penta Nutzungskonzepte im Einklang mit

den Anforderungen der kommunalen Entscheidungsträger.

► Die Penta-Projektentwicklung GmbH ist eine Gesellschaft der Familie Rohletter, Waldbrunn-Hausen, die sich seit Jahren verstärkt mit der Immobilie als Kapitalanlage beschäftigt hat.

► Homepage: [penta5.de](http://penta5.de)