

Südstraße, Ecke Umlandstraße: Ein typischer Altbau, den Samuel Feimer (links) und Philipp Kionka gekauft haben. In dem Haus gibt es auch eine Inklusions-Wohngemeinschaft.  
Fotos: Filiz

Von unserer Redakteurin  
Bärbel Kistner

Am Anfang war die Erkenntnis: Es gibt für die steigende Zahl von Studenten zu wenig Wohngemeinschaften in Heilbronn. Mancher Vermieter ist zwar auf den Trichter gekommen und vermietet an WGs, aber oft sind es unsanierte Wohnungen zu überhöhten Preisen.

Philipp Kionka (31) und Samuel Feimer (29) wollen mit ihrer Wohnraum Heilbronn GbR einen anderen Weg gehen: Sie vermieten einzelne Zimmer, nachdem die Wohnungen saniert und an die Bedürfnisse einer WG angepasst wurden. Es gibt immer einen Gemeinschaftsraum oder eine Wohnküche, entsprechend möbliert und ausgestattet. Heizung und Bäder sind in der Regel neu.

Für ihr Konzept haben sie sich auf die Suche nach Altbauten gemacht, in der Kernstadt und im Südviertel von Heilbronn: „Wir sind die Stadt abgelaufen, haben Zettel eingeworfen, Leute angequatscht.“ Ihr Augenmerk richtet sich auf Häuser aus der Vorkriegszeit. „Die Perlen einer Stadt“, ist Kionka überzeugt. Ihr erstes Objekt war ein Gesamtpaket aus drei Häusern an der Wilhelmstraße. Die örtlichen Banken ließen sich von Idee und Businessplan überzeugen. Inzwischen gehören dem Duo sieben Häuser.

**Nutzung** Kionka geht davon aus, dass es auch auf Verkäuferseite Menschen gibt, die sich dafür interessieren, was mit ihrem Besitz passiert. Denen eine sinnvolle Nutzung wichtig sei und die nicht nur an denjenigen verkaufen wollen, der das meiste Geld auf den Tisch lege. Und die es darüber hinaus sympathisch fänden, „dass wir nicht im Porsche vorfahren und aussehen wie Immobilienhaie“, sagt Kionka.

Deshalb sehen die beiden in ihrem Projekt einen Beitrag zur Stadtentwicklung, im Sinne einer sanften Aufwertung eines Quartiers – im Gegensatz zu Spekulanten, denen es beim Kauf von Immobilien nur um Gewinnmaximierung gehe.

Bei den Häusern, die Kionka und Feimer bisher gekauft haben, war meist eine Wohnung leer, mit der sie



## Perlen nicht Spekulanten überlassen

HEILBRONN Duo kauft Häuser im Südviertel, um sie saniert an Wohngemeinschaften zu vermieten

die Sanierung begonnen haben. Die anderen Wohnungen waren vermietet und meist in heruntergekommenen Zustand: Kabel hingen aus der Wand, Fliesen fielen herab. „Keiner der Bewohner war dort glücklich“, betont Kionka. „Wir haben uns mit Bestandsmietern gemeinsam auf die Suche nach einer anderen, für sie passenden Wohnung gemacht.“ Niemand werde gezwungen ausziehen. Bisher seien jedoch alle nach dem Auszug zufriedener gewesen als vorher. In der Regel bezahlt seine Firma Umzug oder Makler.

Das Vorgehen habe zudem den Vorteil, dass die Sanierung Schritt für Schritt geschehen kann und finanziell machbar sei, so Kionka. Neben der Finanzierung durch Kreissparkasse und Volksbank setzt das Duo auf Geld privater Investoren. Nicht nur in Zeiten von Niedrigzinsen sei es für manche eine gute Alternative, in ein lokales und nachhaltiges Vorhaben zu investieren.

Zu ihrem Projekt passen die Handwerker, oft junge Quereinsteiger, die nebenbei als DJ oder künstlerisch arbeiten. „Auf unseren Baustellen weht ein anderer Wind.“ Die Handwerker würden mitdenken und sich einbringen. Unlängst habe



Zimmer werden einzeln vermietet. Küche und Gemeinschaftsräume sind fertig ausgestattet. An der Wand hängt ein Dachbodenfund: eine alte „Heilbronner Stimme“.

### Nachfrage

Täglich gehen nach Betreiberangaben mehrere Anfragen von Studenten und jungen Berufstätigen nach WG-Zimmern ein. Im Durchschnitt sind die Räume 18 Quadratmeter groß und kosten zirka **300 Euro Kaltmiete**. Dazu kommen 80 bis 90 Euro als Nebenkostenpauschale für Heizung, Wasser, Strom, Internet, Müllgebühren sowie Hausmeisterservice, den drei Mitarbeiter auf 450-Euro-Basis erledigen. Gemeinschaftsräume und Küchen sind

vollständig möbliert und ausgestattet. Für Bewohner gibt es Putzpläne, damit klar sei, wer den Müll rausbringt. Verwüstungen gebe es selten, doch bei manchen sei in der Erziehung einiges verpasst worden, sagt Kionka. Im Angebot sind auch Leihfahrräder. Zwei Wohnungen sind komplett an die **Offenen Hilfen** Heilbronn vermietet. Dort wohnen Menschen mit und ohne Behinderung gemeinsam in einer betreuten **Inklusions-WG**. kis

ein Maler angerufen, der einen blauen Voranstrich unter der Tapete entdeckt hatte. Dieser wurde erhalten und ziert, von Goldfarbe umrahmt, nun die Küchendecke. Auch Dachbodenfunde, etwa 60er-Jahre-Ausgaben der *Heilbronner Stimme*, wurden nicht entsorgt, sondern aufgehängt. Werke von Heilbronner Künstlern verschönern zudem als Leihgabe die Wände einiger WGs.

**Erwartungen** In einem Punkt haben sich die Erwartungen nicht erfüllt. Mit den neuen Mietern – neben Studenten sind es junge Berufstätige – ist keine Schar Kulturinteressierter eingezogen. „Das habe ich etwas überschätzt, ganz so groß ist das Interesse leider nicht“, bedauert Kionka, der in der Kulturszene aktiv ist. Immerhin lässt er seine Mieter auf die Gästeliste von Clubs setzen, zu denen er Verbindungen hat.

In dem Tempo wie bisher wird das Duo, so die Selbsteinschätzung, nicht weitermachen können: „Der Markt ist verbrannt. Die Preise in Heilbronn werden weiter steigen.“ Umso mehr hofft Kionka, dass es immer mal wieder Angebote gibt von Hausbesitzern, „die sich an der Zockerei nicht beteiligen wollen“.