

Artikel vom 15. Oktober 2011

## Sozialer Wandel mit Eigentum

*Bonner Straße: Von ehemals 51 städtischen Wohnungen sind fast alle in privaten Händen*

Von unserem Redaktionsmitglied  
**ANDREAS JUNGBAUER**

**HEUCHELHOF** Er gilt als Herz des Heuchelhofs, dieses Würzburger Retortenstadtteils, der in 60er und 70er Jahren aus dem Boden gestampft wurde: Der ringförmig angelegte Kernbereich H 1. Hier stehen die weithin sichtbaren Hochhäuser, hoch ist hier auch der Anteil an Sozialwohnungen. Als Keimzelle konzipiert, wurde die Entwicklung in dem Quartier über die Jahre von sozialen Problemen überlagert. Doch seit einiger Zeit ist ein bemerkenswerter Wandel zu beobachten. Der Heuchelhof wird entspannter und lebenswerter. Dazu haben Förderprogramme beigetragen. Aber auch die Bewohner selbst.

Bestes Zeugnis dafür ist ein Immobilienprojekt, das vor wenigen Tagen zu einem positiven Abschluss gelangt ist. Wie berichtet, waren aus dem kommunalen Besitz der Stadtbau GmbH 51 Mietwohnungen in der Bonner Straße 13 bis 17 verkauft worden. Die private – zum Immobilien-Unternehmen von Roland Reinhart gehörige – Würzburger Grundbesitz GmbH übernahm die Hochhäuser, investierte in die Modernisierung und verkaufte die Drei- und Vier-Zimmer-Apartments an Privatleute weiter. Eine Erfolgsgeschichte: Von den 51 Wohnungen im so bezeichneten „Wohnpark Schwalbennest“ sind nur noch zwei frei.

Mit einem kleinen Fest wurden jüngst alle anderen offiziell übergeben. Die neuen Eigentümer waren eingeladen. Auch Bürgermeisterin Marion Schäfer nahm daran teil. Mit viel Eigenleistung, so Reiner Kosel als einer der beiden Grundbesitz-Geschäftsführer, hätten sich die Käufer beim Renovieren ihrer Wohnungen eingebracht. Aber auch außen hat sich einiges getan: Durch Umbauten und Erneuerungen wirken die Häuser jetzt heller und freundlicher, besonders im Zugangsbereich und in den Treppenhäusern. Außerdem wurden Fassaden gedämmt, Balkone



**Zufrieden mit dem Wandel am Heuchelhof:** (von links) Yvonne Beck vom städtischen Bauamt, Siegfried Scheidereiter (Sozialreferat), Bürgermeisterin Marion Schäfer-Blake, Quartiersmanagerin Hermine Seelmann, Reiner Kosel und Roland Reinhart (beide Geschäftsführer der Würzburger Grundbesitz GmbH). FOTO: OLGA DERNBACH

saniert, Elektroinstallationen erneuert, neue Steigleitungen eingebaut. Insgesamt haben laut Kosel sein Immobilien-Unternehmen und die Käufer zwischen 3,5 und vier Millionen Euro in die Sanierung gesteckt. Überwiegend regionale Handwerksfirmen führten die Aufträge aus. Städtebaulich hat das Quartier gewonnen.

### **Kosel: „Schwellenhaushalte“**

Weniger als zehn Prozent der Heuchelhof-Bewohner leben in eigenen vier Wänden. Die meisten können es

sich nicht leisten. Mit dem Projekt in der Bonner Straße hat sich die Eigentumsquote erhöht – ein Indiz für den sozialen Wandel im Stadtteil. Kosel spricht von so genannten „Schwellenhaushalten“: Sie tun sich in der Regel schwer mit einem Immobilienkauf, weil die finanzielle Belastung ihre bisherige Miete nicht übersteigen sollte. Durch den vergleichsweise niedrigen Kaufpreis in den zehnstöckigen Wohnblöcken kamen auch weniger Bemittelte zum Zuge.

Laut Kosel haben zwei Drittel der

Käufer einen Migrationshintergrund, zu 90 Prozent sind es Familien. 80 Prozent lebten bisher schon am Heuchelhof, fast alle Käufer sind selbst in die Wohnungen eingezogen.

Nur ein Bruchteil hat in die Apartments als Kapitalanlage investiert. In jedem Fall, davon ist nicht nur Kosel überzeugt, trägt die stärkere Durchmischung von Miet- und Eigentumswohnungen am Heuchelhof zur weiteren Aufwertung und Stabilisierung des Stadtteils bei.