



Gelb ist die Hoffnung in Leipzig:  
Seit eineinhalb Jahren wird dieses Haus  
wieder bewohnt. Etwa 200 Euro zahlen  
die »Wächter« pro Etage. Improvisation  
ist oft gefragt, der Dielenspalt wurde  
mit Nüssen überbrückt



# Kleine Freiheit unterm Dach

Was tun gegen den Leerstand, der Stadtteile veröden lässt? Seit fünf Jahren gibt es in Leipzig die »Wächterhäuser«, die für neues Leben statt weiteren Verfall sorgen

TEXT PIA VOLK

FOTOS CHRISTOPH BUSSE

Die Straße wirkt wie ausgestorben, ein Gründerzeithaus reiht sich an das nächste, die Fassaden sind verwittert. An den Rändern der Simse kann man die Pfade sehen, die das Regenwasser nimmt. Die alten Eingänge sind durch moderne Metalltüren ausgetauscht worden und sollen ungebetene Gäste abhalten – deshalb sind auch die Fenster im Hochparterre verrammelt.

In dieser Straße wohnt Daniel Diegmann. »Nachbarn haben wir hier keine«, sagt er und lacht. Daniel trägt einen Kapuzenpulli, darüber eine Strickjacke und eine Kappe. Daniel wohnt in einem so genannten »Wächterhaus«, er und ein paar andere sind die Wächter, sie passen auf das Haus in der Ludwigstraße 99 in Leipzig auf. Wie macht man das? Ganz einfach: Man lebt dort. Das Wächterhaus-Konzept wurde entwickelt, um die Baudenkmale vor dem Verfall zu schützen. Leipzig nennt sich gern Klein-Paris. Tatsächlich hat die Stadt viele prächtige Bauten, aber im Unterschied zur Hauptstadt Frankreichs hatte Leipzig seit den 1960ern einen massiven Bevölkerungsschwund zu verzeichnen. Von den 600 000 Einwohnern, die die Stadt damals hatte, waren Mitte der 1990er nur noch 450 000 übrig. Auch Häuser mit hohen Decken und schönem Stuck standen leer, und obwohl die Einwohnerzahl seit einigen Jahren wieder steigt, ist der Wohnungsleerstand noch immer ein Problem. 43 000 ungenutzte Wohnungen gibt es, knapp 4000 davon sind unsaniert. Viele davon im Leipziger Osten, wo auch die Ludwigstraße liegt. Das Problem daran: Häuser, die nicht bewohnt werden, verwahrlosen mit der Zeit.

»Wie kann man die Häuser erhalten und wieder bewohnbar machen?«, hatte sich ein Team von Architekten und Stadtplanern gefragt und 2004 den Verein »HausHalten« gegründet. Ihre Idee: Häuser erhalten durch Nutzung. Das klingt simpel, ist es aber nicht, denn zum einen gibt es wie gesagt ein Überangebot auf dem Wohnungsmarkt. Hinzu kommt, dass sich die unsanierten, aber denkmalgeschützten Häuser meist an Hauptverkehrsstraßen befinden, in Stadtteilen, denen es an kultureller Vielfalt mangelt. Nicht gerade ein Anreiz, dort einzuziehen. Die »HausHalten«-Mitglieder haben eine andere Sicht der Dinge: Für sie ist der Leerstand eine Chance, vernachlässigte Gegenden zu beleben. Sie überlassen die Häuser kreativen Menschen zur Nutzung. Ein politischer Gedanke steckt nicht hinter dem Konzept.

Ein großes gelbes Banner hängt an dem Haus in der Ludwigstraße. »Wächterhaus« steht darauf. Das tragen alle Wächterhäuser als Erkennungszeichen.

In der Hausnummer 99 dreht sich fast alles um Fotografie. In der ersten Etage gibt es ein Fotoatelier, geht man die Treppen weiter nach oben, vorbei an den alten Leitungen, deren Drähte noch aus der Wand herauschauen, vorbei an den Ofenrohren, die im Treppenhaus nebeneinander aufgereiht stehen, gelangt man zu Daniels Wohngemeinschaft. Gemeinsam mit drei anderen teilt er sich 200 Quadratmeter. Sein Zimmer ist gemütlich, knapp 20 Quadratmeter groß. In einer Ecke bollert ein kleiner Ofen. In der Mitte des Raumes fehlt eine Holzdiel im Boden, Daniel hat die Lücke mit Haselnüssen ausgefüllt.

Insgesamt 13 Menschen nutzen das Haus, neun von ihnen leben auch hier. Sie haben sich das erste Mal im August 2007 getroffen, als alle Interessenten eingeladen wurden, das Haus zu besichtigen. Mittlerweile sind sie Freunde geworden. Ursprünglich gab es auf jeder Etage drei Wohnungen, doch die WG hat die Zwischenwände herausgenommen und eine daraus gemacht. Auch hier gibt es eine Dunkelkammer, neben Werkstatt, Gästezimmer und gemeinsamem Wohnzimmer. »Die Renovierung war stressig, aber sie hat uns zusammenschweißt«, sagt Daniel. »Wir sind eine richtige Hausgemeinschaft.« Beim letzten Stadtteilstfest haben sie zusammen die Kinderbelustigung organisiert. Es ist kühl und zugig in der Wohnung unter dem Dach, doch für den Preis nimmt er das gerne in Kauf. Die Bewohner treten zusammen als eine Nutzungsgemeinschaft auf und zahlen knapp 800 Euro für das Haus, plus Nebenkosten – macht pro Stockwerk umgerechnet ungefähr 200 Euro.

Doreen Lasche vom Verein HausHalten betreut die Einwohner in der Ludwigstraße 99. Sie erklärt, dass dem Wächterhauskonzept ein Gemeinschaftsgedanke innewohne.

»Die Bewohner sollen ein Gefühl für das Haus bekommen und es als ihr Haus begreifen, sie sollen sich nicht als bloße Mieter sehen.« Mieter sind die Wächter de facto ohnehin nicht. Statt einem Mietvertrag haben sie einen Gestattungsvertrag. Im Unterschied zum Mietvertrag verbleiben alle Rechte beim Eigentümer des Hauses, der seine Immobilie mietzinsfrei dem Verein HausHalten zur Verfügung stellt. Der Verein sucht dann Enthusiasten und betreut das Wächterhaus. Die Nutzer sind verpflichtet, Fördermitglieder im Verein HausHalten zu werden, wobei die Höhe der Beiträge von der Wohnfläche abhängt. Für 70 Quadratmeter Fläche zahlt man 70 Euro Beitrag, für 140 Quadratmeter nur 30 Euro mehr. »Der Beitrag steigt nicht linear an, weil wir ja wollen, dass auch die großen Räume genutzt werden.« Wie die Häuser genutzt werden,



ist unterschiedlich geregelt. In einigen Wächterhäusern ist Wohnen verboten, in anderen wird es toleriert, denn wenn auch nachts jemand im Gebäude ist, sinkt die Gefahr von Vandalismus.

Daniel und seine Mitstreiter haben alles selber gemacht: Tapeten entfernt, die Wände neu verputzt, Rohre verlegt, die Böden abgeschliffen. Der Hauseigentümer muss nur die elektrischen Leitungen und die Wasserrohre auf die Etagen legen lassen, aber wie das dann in die einzelnen Räume kommt, das ist Sache der Nutzer. Daniel und die anderen hatten noch Glück, denn in ihrem Haus wurden in den 1980ern die alten bleihaltigen Wasserleitungen ausgetauscht und die Elektrik erneuert, sie konnten also gleich loslegen. In den anderen Wächterhäusern ist die Renovierung ungleich aufwendiger.

Trotzdem ist das Haus in der Ludwigstraße 99 noch nicht vollkommen fertig. »Es fällt immer wieder was an bei diesen alten Häusern«, sagt Daniel. Die Türschließeanlage funktioniert nicht, manchmal geht auch ein Fenster kaputt. Die Erneuerung der Fenster sei besonders mühselig. Die Außenfarbe der Fenster ist die einzige Denkmalschutzauflage, die die Bewohner beachten müssen, ein rötliches Braun für die Rahmen ist vorgeschrieben. Der Eigentümer

**Viel Platz für Ideen:**  
Da die Sanierung  
des Hauses die  
Eigentümer zirka  
eine Million Euro  
kosten würde, sie  
das Geld aber nicht  
haben, überlassen  
die Besitzer die  
Wohnungen gern  
kreativen Nutzern



←  
Bild der  
Woche

selbst hat kaum Beschränkungen gemacht, nur weitere Wände dürfen nicht herausgenommen werden.

Das Haus gehört der Familie Müller-Nienstedt aus der Schweiz, zumindest einem Teil davon. »Meine Frau und ihre drei Geschwister hatten das Haus von deren Vater geerbt, der in den 1930ern aus Leipzig flüchtete«, erklärt Hans-Rudolf Müller-Nienstedt. Nach den Wirren des Krieges und der Gründung der DDR wurde das Haus beschlagnahmt und ging später in den Besitz der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft über. 2002 kam Familie Müller-Nienstedt das erste Mal nach Leipzig. »Es war traurig, das Haus zu sehen, es stand ja seit Beginn der neunziger Jahre leer, und man sah ihm die mangelnde Pflege an. Es war sehr zerfallen.« Nach einem Rechtsstreit bekamen sie das Gebäude dann 2006 überschrieben.

Eine Renovierung hätte rund eine Million Euro gekostet, schätzt Müller-Nienstedt, das wäre aber bei ihnen absolut nicht drin gewesen. Dann haben sie über einen Zeitungsartikel vom Wächterhauskonzept erfahren. »Das leuchtete uns sofort ein, wir sehen es als Rettungsprogramm für unser Haus.« Unterhalt und Reparatur müssen die Eigentümer zwar noch bezahlen, aber das sei eine trag-

bare Angelegenheit, denn ohne die Hauswächter würde das Gebäude in der Ludwigstraße 99 zur Ruine werden, glauben die Besitzer. Die Familie kennt ihre Hauswächter. Sie hat sich hier selbst eine Wohnung hergerichtet und ist zwei, drei Mal im Jahr in der Stadt. »Wir freuen uns, dass unser Haus wieder lebt, denn so ein unbewohntes Haus ist irgendwie Freiwild.«

Dreizehn Wächterhäuser gibt es zur Zeit in Leipzig. Sie werden von knapp 200 Leuten genutzt. Viele Vereine sind in die großen Räume gezogen. Die meisten Wächterhäuser stehen in Volkmarshausdorf und Lindenau, beides eher Stadtrandgebieten. Lindenau zum Beispiel, das früher aufgrund sozialer Probleme eher einen schlechten Ruf hatte, ist heute als Stadtteil attraktiver geworden. Es hat sich eine kleine Kunstszene entwickelt. »Wächterhäuser sind kreative Inseln, die auf ihre Umgebung abstrahlen«, sagt Doreen Lasche von »HausHalten«. Deshalb brauche man sie auch nicht in der Südvorstadt oder Connewitz, den studentischen Vierteln der Stadt. »Dort gibt es genug kulturelle Angebote, und der Wohnungsmarkt regelt sich selbst.« So soll es irgendwann auch in Lindenau oder Volkmarshausdorf sein. ■