



Haus retten – Traum leben

Wächterhäuser. Zupackende Bewohner retten Häuser vor dem Verfall. Sie zahlen keine Miete, nur Betriebskosten. In Leipzig geht die Idee auf.



Als Robert Seichter im Mai 2009 in die Wohnung in der Leipziger Georg-Schumann-Straße zog, war sie unbewohnbar. Auf den knapp 100 Quadratmetern Wohnfläche gab es keine Dusche, undichte Fenster und nur einen Hauptstromanschluss auf der Etage im Treppenhaus.

Um die Instandsetzung der Dreiraumwohnung muss sich der 28-jährige seither selbst kümmern: Er verlegte in allen Zimmern neue Elektroleitungen, er strich Wände und Decken, baute das Bad ein und schliff die Holzdielen ab.

Seichter ist einer von sechs Nutzern des großen Eckhauses. Mit ihm sind ein Kostümverleih und vier Künstlerinnen eingezogen, die sich Ateliers eingerichtet haben.

Noch immer ist die Wohnung eine Baustelle. Doch bald will Seichter dort nicht mehr nur wohnen, sondern auch ein ungewöhnliches Geschäft aufziehen. Er will Muscheln züchten. Vermehren sich die Muscheln tatsächlich in den vier Aquarien, geht die Idee auf. Ihre Schätze, Perlen, Perlmutter und Fleisch, will Seichter verkaufen.

19 Prozent aller Altbauten stehen leer Etliche Jahre hat das Haus im Leipziger Norden leergestanden und rottete vor sich hin. In der Stadt stehen rund 32000 Wohnungen leer. Das sind 19 Prozent aller Altbauwohnungen – meist in Häusern aus der Gründerzeit, gebaut bis kurz nach 1900.

Ihr Zustand ist traurig: Die Fassade bröckelt, das Dach ist undicht und in den Innenräumen wächst der Hausschwamm.

Trotz des Wohnungsleerstands suchen viele Studenten, Künstler, Vereine und Existenzgründer preiswerte Wohn- und Arbeitsräume. Der Verein Haushalten e. V. entwickelte daraus die Idee, die Suchenden mit ratlosen Eigentümern zusammenzubringen, die keine Mieter finden.

Die neuen Bewohner müssen sich um das Renovieren und Instandsetzen von Wohnung und Treppenhaus selber kümmern. Sogar die Kosten für Baumaterial, elektrische Leitungen, Fliesen und Wand-

Robert Seichter hat sich in einem Leipziger Wächterhaus eine Wohnung hergerichtet. Er lebt nicht nur dort, sondern plant in den Räumen auch seine Selbstständigkeit. In vier Aquarien will er Muscheln züchten und später Perlen und Perlmutter verkaufen.

↑ Unser Rat

Überall. Als Eigentümer eines leerstehenden Hauses können Sie auch direkt mit Nutzern Vereinbarungen schließen. Die Verträge müssen nicht über einen Verein laufen. Holen Sie sich beim Leipziger Verein Haushalten e. V. Rat. Er gibt Konzeptideen und Erfahrungen weiter – auch für Projekte in anderen Städten – und wurde dafür vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gefördert. Sie erreichen den Verein unter Tel. 0341/2419879, im Internet unter www.haushalten.org.

Leipzig. Wenn Sie ein Wächterhaus in Leipzig planen, können Sie als Eigentümer durch die Vermittlung des Haushalten-Vereins kommunale Fördermittel erhalten, zum Beispiel für die Reparatur des Daches. Auch die Betriebskostenabrechnung erstellt der Verein auf Wunsch. Nutzer können sich beim Verein Werkzeug ausleihen und Baumaterial besorgen. Diese Unterstützung gibt es in anderen Städten bisher nicht.

Leipzig. Sie schoss fürs Dachdecken und den Kampf gegen den Hausschwamm rund 100 000 Euro zu.

50 000 Euro für Wasser und Elektrik

Um das Haus bewohnbar zu machen, musste Meyer-Piening Wasseranschlüsse und Elektroleitung vor jede Wohnungstür legen. Das sind die Anforderungen an jeden Besitzer, der ein Wächterhaus plant. Die Installationsarbeiten kosteten den Bremer 50 000 Euro aus eigener Tasche.

Inzwischen weiß der 78-jährige Eigentümer, dass er alles richtig gemacht hat. Er hat sein Gründerzeithaus dieses Jahr an eine Leipziger Immobilienfirma verkauft. „Das Geld für die Installationen habe ich auf jeden Fall zurückerhalten“, freut sich Meyer-Piening über das Geschäft. Die Hauswächter können bleiben, denn die Firma hat alle Gestattungsverträge übernommen.

Vor Robert Seichter in der Georg-Schumann-Straße liegt noch viel Arbeit, bis er seine Aquarien erstmals mit Salzwasser für den Feldversuch mit den Muscheln füllen kann. Wenn die Zucht klappt, macht auch er sein Geschäft. ■

farbe tragen sie selbst. Seichter hat in seine Wohnung schon über 2 000 Euro Materialkosten gesteckt. Dafür sind die Räume billig. Er und seine Hausgenossen zahlen keine Miete, sondern nur Strom, Wasser und Nebenkosten.

Durch ihre Arbeit und ihre Anwesenheit bewahren die Nutzer die Gebäude vor weiterem Verfall und Vandalismus. Sie nennen sich auch Wächter und sie sind nicht die einzigen: Inzwischen hängen an 14 bröckeligen Hausfassaden in ganz Leipzig schmale Transparente über drei Stockwerke mit der Aufschrift „Wächterhaus“.

Was in Leipzig vor fünf Jahren begann, macht in anderen ostdeutschen Städten Schule. Wächterhäuser gibt es nun in Halle an der Saale, Chemnitz und Görlitz.

Auch in westdeutschen Städten, zum Beispiel im Ruhrgebiet, sind Zwischennutzungsagenturen entstanden. Sie vermitteln aber meist nur leere Ladenlokale an gewerbliche Nutzer oder soziale Initiativen.

Nutzungsvertrag läuft fünf Jahre

In Leipzig schließt der Haushalten-Verein mit jedem Nutzer eine „Gestattungsvereinbarung“. Die Hauswächter haben weniger Rechte als Mieter.

Nach fünf Jahren läuft die Vereinbarung aus. „Das ist für Wächter und Hauseigentümer eine Zeit zum Neuorientieren“, sagt Juliana Pantzer von Haushalten e. V.

Meldet sich ein Käufer, der sanieren will, müssen die Leute raus. Das kann auch schon vor Ablauf der Frist sein.

Künstlerin Sylvia Kowalski ist mit den 16 Nutzern ihrer Hausgemeinschaft im Wächterhaus Lützener Straße 55 verwachsen. „Wir geben hier mehr an eigener Arbeitskraft, als sich viele vorstellen können“, sagt sie. So viel gemeinsames Tun hat die Gruppe zusammengeschweißt. Von dem Gedanken, dass sie vielleicht irgendwann ausziehen muss, will Kowalski nichts wissen. Wahrscheinlicher sind bei so viel Leerstand aber neue Gestattungs- oder Mietverträge.

Wohnen allein reicht nicht

Von jedem Interessenten verlangt der Verein ein Konzept mit einer eigenen Nutzungsidee. Künstleratelier, Fotolabor oder Werkstatt sind häufige Vorschläge.

Eines der Wächterhäuser im Leipziger Westen wird von Existenzgründern ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt. Dort haben sich ein vegetarischer

Imbiss, ein Onlinevertrieb indischer Produkte mit Verkaufsräumen, eine Yoga-Schule, eine Kerzendreherei und ein Möbeldesigner eingemietet.

Besonders gut läuft Akash, das Geschäft für indische Gebrauchsgüter. Betreiber Tommy Fethke will nun das Wächterhaus in der Zschocherschen Straße 23 kaufen.

Seifensieden in einer alten Fleischerei

Ilka Weingart hat sich ein paar Straßenecken weiter in einer ehemaligen Fleischerei ihr Reich geschaffen, die Seifensiederei „sounso“. Die studierte Biologin fabriziert aus Naturrohstoffen ihre eigene Seife. Jeder Arbeitsschritt ist Handarbeit.

Die Wände des Ladens tragen noch die original grüngemusterten Fliesen. Unter grau gestrichenen Deckenplatten schimmern freige kratzte Farbszenen eines raumüberspannenden Deckengemäldes auf Glas hervor. Hier verkauft Weingart seit Mai Lavendel-, Fichtennadel- und Rosenseife.

Wirtschaftlich ist Weingart im Minus. „Ohne die preiswerten Räume könnte ich diese Idee gar nicht verwirklichen“, sagt sie. Für die Betriebskosten zahlt sie 30 Euro im Monat plus 50 Euro Förderbeitrag an den Verein.

Jeder Nutzer muss Vereinsmitglied werden und den Förderbeitrag zahlen. Der Beitrag richtet sich nach der Wohnungsgröße. Für 90 Quadratmeter sind im Monat 80 Euro zu zahlen. Bei 180 Quadratmetern sind nur 40 Euro mehr fällig, damit auch große Räume Nutzer finden.

Nur wenige Eigentümer trauen sich

Knapp 200 Wächter bevölkern derzeit unsanierte Leipziger Häuser. Täglich melden sich neue Interessenten. Der Verein hat eine lange Warteliste. Engpässe gibt es aufseiten der Hauseigentümer. Zu wenige sind bereit, ihr Haus in die Obhut junger Leute zu geben.

Alfred Meyer-Piening hat vor über drei Jahren die Nutzungsrechte für sein Eckhaus in der Zschocherschen Straße 61 vertraglich an Haushalten e. V. übertragen. Das Haus ist alter Familienbesitz. „Uns fehlte das Geld zum Sanieren. Wir mussten etwas mit dem Haus unternehmen, wussten aber nicht, was“, sagt Meyer-Piening.

Bevor die ersten Wächter einziehen konnten, musste der Bremer Besitzer eine Menge tun. Durch Vermittlung von Haushalten kam er an Fördermittel der Stadt