



Bewachen statt Besetzen

Mit dem Konzept der Wächterhäuser und Wächterläden kommt sinnvolle Nutzung in den Leerstand. Der Leipziger Verein HausHalten e.V. steht Interessenten zur Seite – und exportiert inzwischen die Idee sogar deutschlandweit.

Text: Marko T. Hinz Fotografie: HausHalten e.V.

In der Planwirtschaft vernachlässigt, in der Marktwirtschaft von finanzschwachen Kommunen oder Erben aufgegeben, von möglichen Investoren ignoriert: Leerstand in den ostdeutschen Bundesländern hat viele Gründe.

Wie in der ehemaligen „Boomtown“, Leipzigs Spitzname zur Hoch-Zeit des hessischen Immobilienspekulanten Dr. Jürgen Schneider. Vor allem Häuser an Hauptverkehrsstraßen stehen wegen des starken Lärms und unterbliebener Instandhaltung leer und sind so fortschreitendem Verfall preisgegeben. In Leipzig betrifft das ungefähr 2.000 Häuser. Zwar sind 80 Prozent des Altbaubestandes seit 1990 saniert worden. Doch die Halbmillionenstadt verlor im selben Zeitraum mehr als 100.000 Einwohner, davon 50.000 aufgrund von Wegzug in den Speckgürtel oder ganz aufs Land. Und Wohnungen mit (Lage-)Mängeln lassen sich – anders als etwa in Hamburg, Köln oder München – hier kaum vermieten.

„Wächterhäuser“ sind meist Gründerzeithäuser – aber nicht nur.

Was tun? Seit Oktober 2004 gibt es den HausHalten e. V., der sich um den Erhalt städtebaulich und baukulturell bedeutsamer Gebäude kümmert, die für die „klassische“ Instandsetzung kaum in Frage kommen. Die Idee von den „Wächterhäusern“ wurde geboren. Damit sind vor allem Häuser aus der Gründerzeit gemeint. Sie begann in der Mitte des 19. Jahrhunderts und mündete nach dem Sieg im Deutsch-

Französischen Krieg 1870/71 in eine regelrechte Hochkonjunktur, „dank“ der durchs Deutsche Reich erzwungenen Reparationszahlungen Frankreichs in Höhe von fünf Milliarden Francs. Im Oktober 1873 – im Gründerkrach – war dann Schluss mit der Spekulationsblase. Allein in der Messestadt sind Tausende Häuser mit reichem Fassadenschmuck erhalten geblieben, so wie im Waldstraßenviertel, Europas größtem zusammenhängenden Gründerzeitquartier. Die Tätigkeit des Vereins beschränkt sich aber nicht nur auf Immobilien aus dieser Zeit. „Im Blickfeld stehen generell denkmalgeschützte Häuser“, sagt Katrin Weber, Presseverantwortliche bei HausHalten.

Das Konzept

Im „Wächterhaus“-Konzept finden ratlose Eigentümer leer stehender Häuser und engagierte Nutzer auf der Suche nach Flächen für ihre Ideen zusammen. Vandalismus und Spätfolgen durch Witterungsschäden werden verhindert, schließlich ist immer jemand im Haus, der beides schnell entdecken bzw. beheben kann. Und geheizt und gelüftet wird eben auch – und damit der Verfall verhindert. Zwischennutzer können Existenzgründer, Künstler, Vereine und dergleichen sein, nur wohnen darf niemand in den Gebäuden. „Dem steht das Mietrecht entgegen“, erklärt die Vereinsmitarbeiterin. „Unsere Gestattungsvereinbarungen laufen grundsätzlich nach fünf Jahren aus. Danach darf der Eigentümer die bisherige Nutzung beenden. Bei normalen Miet-



verhältnissen ist so etwas nicht möglich.“ Die Nutzer zahlen an den Eigentümer bloß die Betriebskosten, im Gegenzug sorgt dieser für Wasser- und Stromanschlüsse und pro Etage für eine funktionierende Toilette. Auch Fenster und Türen sollen nicht nur in den Angeln hängen, sondern wirklich vor Wind und Wetter schützen. Und die meist noch vorhandenen Kachelöfen dürfen nicht bloß dekorativ in der Zimmerecke stehen, sie müssen als Wärmespeicher nutzbar sein.

„Bis jetzt hatten wir 200 Nutzer in 15 Wächterhäusern“, berichtet Katrin Weber. Doch wächst die Zahl der Häuser deutlich langsamer als die Zahl der Interessenten: „In unserem Verteiler stehen 1.000 E-Mail-Adressen“.

Dauerhafte Lösungen: mit Hausgruppen und Ausbauhäusern

Drei ehemals vernachlässigte Immobilien konnten bereits in neue, geklärte Nutzungsverhältnisse überführt werden – die „entlassenen Wächterhäuser“. Bis zum Frühjahr 2012 sollen drei bis vier weitere hinzukommen.

Denn das langfristige Ziel sei Weber zufolge nicht die Suche nach Zwischenutzern, sondern die Schaffung dauerhafter Lösungen. Besonders gut eignen sich dafür Hausgruppen. Diese Gruppen würden ihr gemeinsam erworbenes neues Eigentum selbst Zug um Zug sanieren. Zusätzlich zur Gebäudebeurteilung berät sie der Haus-

Halten e.V. bei Finanzierung und Steuern. Außerdem gibt's Ratschläge zur richtigen Rechtsform, ob nun klassische GmbH, Erbbaupacht, Einhausgenossenschaft oder Wohneigentumsgemeinschaft.

Daneben betreut der Verein auch noch „Wächterläden“. Zuweilen sind zwar Häuser teil- oder vollsaniert und regulär vermietet, das Erdgeschoss mit einer Ladenfläche bleibt jedoch leer. Das Haus verliert so an Attraktivität, vielfach sogar das ganze Viertel, wenn auf die Nachbarschaft dasselbe zutrifft. Die „Wächterläden“ wirken dem entgegen, schließlich hilft die positive Ausstrahlung genutzter Ladenlokale, die Magistralen wieder zu beleben und die Läden auf lange Sicht einer normalen Vermietung zuzuführen.

Das jüngste Kind im Vereinsangebot schließlich sind die Ausbauhäuser. Hier werden auf lange Sicht „normale“ Mietverhältnisse für die Nutzer geschlossen. Katrin Weber: „Bei diesem Modell unterstützen wir die Hauseigentümer bei der Vorbereitung für die Nutzung und bei Mietersuche und Mieterbetreuung während des Ausbaus“. Die Eigentümer wollen ihr leerstehendes Haus nicht verkaufen, sind aber bereit, es zu einem geringen Entgelt zu vermieten. Die Mieter können – und müssen – dafür in ihrem neuen Heim ordentlich Hand anlegen.

Das alles macht eine Menge Arbeit, die durch noch einen weiteren festangestellten Mitarbeiter geleistet wird (der sich um die Nutzerbörse kümmert), und durch zahlreiche ehrenamtliche Helfer. Der Ver-

ein finanziert sich aus den Beiträgen der Fördermitgliedschaft, die die Nutzer zu zahlen haben. Bis 2009 halfen zudem das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung mit Fördergeldern. 2010 hat dann die Stadt Leipzig den HausHalten e.V. – gegen einen regelmäßigen festen Betrag – mit der „Aktivierung leerstehender Ladenlokale“ beauftragt: Das „Wächterläden“-Projekt startete.

„Wächterhaus“: Der Begriff ist geschützt, die Idee wird exportiert.

Das ursprüngliche Modell der „Wächterhäuser“ wurde inzwischen sogar nach Chemnitz, Erfurt, Görlitz, Halle und Magdeburg exportiert. Die Idee weiterzugeben war auch eine der Bedingungen, um vom Bund gefördert zu werden. HausHalten e.V. hat mit den dort tätigen Vereinen Kooperationsverträge abgeschlossen und lässt sich die Beratung mit einer „einmaligen kleinen Summe“ vergüten, so Weber. Die Presseverantwortliche weiter: „Es gibt Anfragen aus anderen Städten, mit denen wir klären, ob sich das Modell auf sie übertragen lässt.“ Kürzlich zeigten Bremerhaven und Gelsenkirchen Interesse.

Der Begriff des „Wächterhauses“ ist im übrigen geschützt. Katrin Weber: „Das dient auch der Qualitätssicherung.“ □

Weitere Informationen unter: www.haushalten.org