

# Haus mit Hüterin

Neuer Trend: Wer leerstehende Gebäude bewacht, spart die Miete.

- ▶ Auch für Eigentümer ist dieses Konzept günstig.
- ▶ Fachleute kritisieren den fehlenden Mieterschutz.

**Christian Hunziker**  
Berlin

**D**rei kleine Zimmer, zusammen gut 30 Quadratmeter, in einem denkmalgeschützten Gründerzeitgebäude mit großem Park bewohnt die Studentin Anja Wilfling. Dafür bezahlt sie inklusive aller Nebenkosten gerade mal 180 Euro im Monat – und das im aufstrebenden Berliner Stadtteil Lichtenberg.

Nein, Anja Wilfling hat nicht das Glück, dass ihr Vermieter besonders menschenfreundlich ist. Streng genommen ist sie auch gar nicht Mieterin, sondern Hauswächterin. Der eigentliche Zweck ihres Aufenthalts im ehemaligen Kinderkrankenhaus Lindenhof besteht darin, das derzeit ungenutzte Gebäude vor Schäden durch Wind, Wetter und Vandalen zu bewahren. „Das Wohnen ist lediglich ein positiver Nebeneffekt“, sagt Dirk Rahn, Leiter Norddeutschland des niederländischen Unternehmens Camelot. „In der Hauptsache geht es darum, das Gebäude zu schützen.“

Seit 2011 versucht Camelot, das Hauswächterkonzept in Deutschland zu etablieren. Dass dieses aus den Niederlanden stammt, ist kein Zufall: Bis 2010 war es dort erlaubt, ein Gebäude, das länger als ein Jahr leerstand, zu besetzen. Daraus entstand die Idee, solche Besetzungen durch eine organisierte Zwischennutzung in Übereinkunft mit dem Hauseigentümer zu verhindern.

Eigentümer leerstehender Gebäude sparen laut Bob de Vilder, Marketingchef von Camelot Europe, durch das Hauswächterkonzept viel Geld – eine konventionelle Sicherheitslösung mit Videokameras und Wachschutzleuten ist seiner Ansicht nach fünf- bis siebenmal so teuer. Welchen Betrag der Eigentümer zahlen muss, hängt von der Größe des Objekts und dem Umfang der Sicher-



Pressfoto Camelot

**Anja Wilfling:** Die Hauswächterin im ehemaligen Krankenhaus Lindenhof hat viel Platz zum Skaten.

ungsmaßnahmen ab. Zudem gehen die Betriebskosten zulasten des Eigentümers.

Die Hauswächter ihrerseits bezahlen, unabhängig von der Größe der von ihnen bewohnten Fläche, eine monatliche Gebühr von 180 Euro. Dabei handelt es sich nicht um eine Miete. „Wir schließen nicht einen Mietvertrag, sondern einen Gebrauchsüberlassungsvertrag ab“, sagt Rahn.

**Diese Präzisierung hat ihren Grund:** Bei einem Teil der Gebäude, die in der Obhut von Camelot sind, handelt es sich um ursprünglich gewerblich genutzte Objekte wie Schulen, Krankenhäuser und Bürogebäude, in denen reguläres Wohnen gar nicht zulässig ist. Vor allem aber ist dadurch das Mietrecht ausgeschaltet. Denn die Hauswächter müssen zahlreiche

Restriktionen akzeptieren: Sie dürfen nicht rauchen, keine Haustiere halten und keine Partys mit mehr als zehn Gästen veranstalten. Sie müssen für 55 Euro ein Feuerschutzpaket erwerben, sie dürfen nicht unangemeldet verreisen, und sie müssen dulden, dass jederzeit ein Camelot-Vertreter unangekündigt ihre Räumlichkeiten inspizieren kann. Und vor allem müssen sie innerhalb von vier Wochen ausziehen, wenn sich eine Nutzung für das Gebäude ergibt.

„Beim Camelot-Modell tritt der Hauswächter seine kompletten Mieterrechte ab“, kritisiert Daniel Schnier von der Zwischenzeitzentrale Bremen. Die Agentur, die bis 2012 als Pilotprojekt vom Bundesbauministerium gefördert wurde und jetzt von der Stadt Bremen getragen wird, beschäftigt sich modellhaft mit Möglichkeiten der Zwischennutzung – allerdings nur durch gewerbliche Nutzer. Ziel ist, die Zwischennutzung in ein langfristiges Mietverhältnis zu überführen. Beim Modell der Niederländer hingegen, befürchtet

Schnier, „entsteht ein Graubereich zwischen Wohnen und Dienstleistung“.

Und wie begründet ist die Angst vieler Eigentümer, die Zwischennutzer nicht mehr loszuwerden? Das sei noch nie passiert, versichert Rahn. Tatsächlich werden die Hauswächter auf Herz und Nieren geprüft, bevor sie einziehen. So müssen sie eine



Wir schließen nicht einen Mietvertrag, sondern einen Gebrauchsüberlassungsvertrag ab.

**Dirk Rahn**  
Leiter Norddeutschland, Camelot

## MODELLE DER ZWISCHENNUTZUNG

**Leipzig** Der Verein Haushalten hat sich zum Ziel gesetzt, städtebaulich bedeutsame, aber leer stehende Gebäude durch Zwischennutzungen vor dem Verfall zu bewahren. Die Nutzer zahlen dafür in der Regel nur die Betriebskosten.

**Bremen** Die mit öffentlichen Mitteln unterstützte Zwischenzeitzentrale ZZZ vermittelt für maximal zwölf Monate leer stehende Flächen ausschließlich für gewerbliche Nutzungen. Angestrebt wird, dass der Nutzer einen regulären Mietvertrag unterzeichnet.

**Berlin** Auch zwei deutsche Unternehmen mit Sitz in Berlin bieten die Vermittlung von Hauswächtern an. Auf ihrer Website finden sich jedoch keine Immobilien, für die Hauswächter gesucht werden.

Haftpflichtversicherung nachweisen, einer Schufa-Abfrage zustimmen und die Camelot-Verantwortlichen durch ihr Auftreten davon überzeugen, dass sie richtig mit der Immobilie umgehen.

**Trotzdem hat es das Hauswächtermodell schwer,** sich in Deutschland durchzusetzen. Doch möglicherweise könnte die Politik in ihrem Bestreben, Wohnungsleerstand zu bekämpfen, das Geschäft beflügeln. Die Stadt Hamburg etwa hat kürzlich ihr Wohnraumschutzgesetz verschärft und festgelegt, dass Wohngebäude nicht länger als vier Monate lang leerstehen dürfen. Das könnte Eigentümer dazu bewegen, für ihr Gebäude einen Hauswächter zu suchen.

Für Anja Wilfling ist die schöne Zeit im ehemaligen Kinderkrankenhaus allerdings bald vorbei. Denn in der denkmalgeschützten Anlage werden bald Wohnungen entstehen. Für sicher mehr als 180 Euro Monatsmiete.