

# **Das Leerstandsmanagement – eine Herausforderung für die Wohnungsunternehmen**

## **1. Bedeutung des Leerstandsmanagements**

Leerstandsmanagement ist notwendig, um den Abwärtstrend entgegenzuwirken.

Ziele des Leerstandsmanagements:

- Die auf den Eigentümer entfallenden Kosten während der Leerstandsdauer durch eine optimierte Verwaltung gering halten,
- Das leerstehende Objekt mit Hilfe der Marketinginstrumente in ein attraktives Produkt verwandeln,
- durch gezielte Managements Konzentration des Leerstandes.

Das Leerstandsmanagement ist zwischen Facility Management und Immobilienwirtschaft eingeordnet und beginnt in der Planungs- und Projektierungsphase:

- Flächeneffizienz,
- hohe Nutzflächenanteile,
- Sicherstellung einer Drittverwendungsfähigkeit,
- Schaffung der technisch-organisatorischen Voraussetzungen eines gezielten Kostenmanagements

Auswirkungen des Leerstandes von Wohnimmobilien:

- Sozialstruktur,
- soziale Infrastruktur,
- technische Infrastruktur,
- Entwicklung der Wohnungsunternehmen und Stadtentwicklung

## **2. Die Kosten des Leerstandes**

Der Ausstieg des Leerstandes bringt eine Zunahme der subjektiv bedingten Mietrückstände und Zahlungsausfälle mit sich.

Als Faustregel gilt, dass für eine leere Wohnung bis zu 60 % der Betriebskosten einer bewohnten Wohnung anfallen.

Die Möglichkeiten der Kostenersparnis und der Liquiditätsplanung sind umfassend zu nutzen.

Leerstand bedeutet höheren Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand.

## **3. Strategien zum Umgang mit dem Leerstand**

Mittelbare und unmittelbare Aufwertung des Bestandes,

Beseitigung von Leerstand durch Reduzierung des Bestandes,

Maßnahmen und Kosten bei Stilllegung von Gebäuden, sind davon geprägt, den Zeitraum zwischen Stilllegung, Beseitigung und Wohnumfeldgestaltung kurz zu halten.

Abriss und Rückbau als Maßnahme der Beseitigung von Leerstand sind im Zusammenhang mit Umbau und Zusammenlegung zu sehen.

## **4. Die Einbeziehung der Mieter und Bewohner**

Der Informationsaufwand ist durch emotional wirkende Faktoren sehr hoch und beeinflusst maßgeblich die Strategien zur Beseitigung des Leerstandes.

Die Inanspruchnahme der sich bietenden rechtlichen Möglichkeiten verzögert die Umsetzung der Strategien.

Bei Zunahme des Leerstandes muss das Umzugsmanagement zum Bestandteil des Alltagsgeschäftes werden.