

Leerstand von Immobilien – die richtige Absicherung

Viele Eigentümer von Immobilien kennen die Problematik. Der Mieter zieht aus, und die Immobilie steht leer, bis sie neu vermietet werden kann. Wie geht man mit der Immobilie um? Wir haben Martin Sakraschinsky befragt, Vorstand der factum Immobilien AG.

„Zunächst ist es wichtig, seine Ziele zu kennen“, so Martin Sakraschinsky. Ist die Immobilie dauerhaft nicht nutzbar, oder ist es ein temporäres Ereignis? Es ist ein Unterschied, ob es nur um einige Wochen oder doch um ein Jahr oder einen noch längeren Zeitraum geht, den es zu überbrücken gilt. So kann ja eine zu erwartende Wertsteigerung, etwa durch die Ansiedlung von Industrie, dafür sprechen, eine lange Zeit leerstehende Immobilie noch weiter zu versorgen. Entsprechend sollte geplant werden. Nachstehend einige Tipps zur Überbrückung des Leerstands.

Beheizung von Immobilien

Wenig Sorgen muss sich der Immobilienbesitzer um die Heizung der vermieteten Mietwohnung machen, denn die Mieter heizen im Regelfall selbst. Doch unbewohnte Immobilien sind oft der Kälte der Jahreszeiten ausgesetzt. Rohrbruch oder sogar Elektrobrand drohen, wenn hier nicht entsprechend vorgesorgt wird. Gefrorenes Wasser dehnt sich aus, die Leitung hat keine Chance. Nichts ist mächtiger als Eis; jeder kennt die sogenannten Findlinge. Das sind riesige, tonnenschwere Gesteinsbrocken, die durch Gletscher vor 20.000 Jahren aus den Nordländern bis nach Deutschland transportiert worden sind. Das ist die Macht des Eises. Als Eigentümer einer leerstehenden Immobilie sollten Sie folgende Erwägungen treffen.



- Grundwärme. Eine sicher teure Art der Instandhaltung ist es, permanent Wärme zuzugeben. Diese sichere Lösung ist bei eigener Abwesenheit, etwa durch Urlaub, im Winter die empfehlenswerte Variante. Ebenfalls überlegenswert, wenn die Immobilien zu weit entfernt ist, um sie täglich zu erreichen.
- Regulierung. Die persönliche Regulierung der Wärme erfordert Zeit und Fahrtkosten, ist jedoch die wirtschaftlichste Variante, bezogen auf die Heizkosten. Diese werden bedarfsweise geregelt.
- Heizungsautomatik. Eher bisher aus dem Kraftfahrzeugbetrieb ist die Heizungsautomatik bekannt. Hier geht es um automatische Heizungsleistung, sobald gewisse Messwerte erreicht werden. Ggf. ist die Einrichtung teuer, die Effizienz sicherlich sehr gut. Ebenso die Sicherung. Einige Heizungsthermostate lassen sich bereits mit Apps regulieren.
- Nachbarn. Günstig ist es eventuell, Nachbarn zu gewinnen, die Immobilie im „Auge“ zu haben. Jedoch: Vertrauen muss vorhanden sein. Sonst kann es vorkommen, dass die Immobilie durch Dritte genutzt wird, etwa für Feiern oder als Unterkunft. Es empfiehlt sich, einen Vertrag abzuschließen, der die Bedingungen regelt.

Bewirtschaftung von Immobilien

Immobilien müssen genutzt werden. Werden sie nicht genutzt, sind sie als Kapitalanlage nicht sinnvoll verwendet, es sei denn, in der Nähe ist ein Grund für die Wertsteigerung ersichtlich, etwa durch den Zuzug von Firmen und einhergehendem Wohnbedarf. Martin Sakraschinsky: „Ist das nicht so und sind keine Mieter vorhanden, sollten andere Ansätze geprüft werden.“

- Lagerraum. Die Immobilie kann als Lager genutzt werden, eine entsprechende Nutzung sollte vertraglich fixiert werden und eine andere als diese ausschließen. Möglich ist es etwa, den Nachbarn anzubieten, bis zu Vermietung den Raum zu nutzen, dafür sorgen diese für die Beheizung.
- Unterkunft. Die Immobilie kann tageweise vermietet werden, es gibt im Internet Portale, auf welchen solche Wohnangebote gehandelt werden können. Eine rudimentäre Einrichtung (Küche, Wohnraum, W-LAN, Schlafangebot) sollte beschafft werden. Veranstaltungsraum. Je nach Beschaffenheit können Veranstaltungen organisiert werden. Eine einfache Bestuhlung ist schnell arrangiert.
- Partyraum. Feiern können sehr schnell organisiert, aufgebaut und auch wieder aufgeräumt werden.
- Garagen. Vermieten Sie kurzzeitig Parkanlagen oder Garagen.

Belegung von Immobilien

Dritte sollten den Eindruck erhalten, dass Immobilien belebt und bewohnt sind, damit keine illegale Nutzung oder sogar Randalierung erfolgt. Es gibt bereits viele technische Einrichtungen, die hier Abhilfe schaffen, so etwa selbst gesteuerte Jalousien oder Fernsehgeräte. Die in unregelmäßigen Abständen an- und ausgehen. Diese Produkte sind jedoch eher auf urlaubsbedingte Abwesenheiten ausgelegt. Was kann getan werden, um den Eindruck belebter Immobilien zu erzeugen?

- Nachbarn. Einhergehend mit der Beheizung können Nachbarn ebenfalls dafür sorgen, dass der Eindruck des „Bewohntseins“ entsteht. Dafür müssen die Jalousien genutzt werden.
- Elektrische Vorrichtungen. Selbsttätig ein- und ausschaltende Fernsehgeräte und zeitintervallgesteuerte Rolläden helfen, das Wohnbild zu erzeugen, um eine illegale Drittnutzung fern zu halten. Voraussetzung ist jedoch eine Infrastruktur, die nicht in jeder Immobilie vorhanden ist.
- Veranstaltungen und Feiern. Sofern möglich, kann die Immobilie auch für Veranstaltungen vermietet werden. Neben dem finanziellen Aspekt ist dann auch der Eindruck da, dass das Objekt nicht verwahrlost.
- Sicherheitsdienste. Sicherheitsdienste prüfen die leerstehenden Immobilien in regelmäßigen Abständen.

Einschränkung von Leistungen

Müllabfuhr, Parkplatz und weitere, nicht unbedingt notwendige Zusatzleistungen sollten in Frage gestellt und ggf. abgestellt werden, falls möglich, temporär, um einerseits Kosten zu sparen, andererseits aber wieder über diese Produkte zu verfügen, sofern erforderlich.

- Garagen. Vermieten Sie Garagen. Ein Eintrag mit zeitlicher Befristung im Internet oder sogar eine handschriftliche Notiz am Garagenplatz kann zur Vermietung führen.
- Winterdienst. Erkundigen Sie sich nach den Pflichten im Winter und sorgen Sie dafür, dass diese wahrgenommen werden.
- Kabelfernsehen und Internet. Um Grundgebühren zu sparen, sollten die Anschlüsse pausiert werden.



Veräußerung

Eines Tages stellt sich die Frage, ob die Bewirtschaftung aufrecht erhalten werden soll, oder ob eine Veräußerung der leeren Immobilie die bessere Alternative wäre. Hier gilt es, abzuwägen. Wie sind die kommunalen Planungen im Umfeld? Hier einige Informationsquellen.

- Parteien. Befragen Sie örtliche Parteien nach der künftigen Nutzung des Umfeldes. Sofern diese dürfen, können sie Auskunft über geplante Bauabsichten erteilen. Eine Anfrage kann auch schriftlich erfolgen.
- Garagen. Trennen und veräußern Sie Garagen, falls möglich. Eine Teilung der Immobilie in sinnvolle Teilstücke, so etwa Wohnung und Immobilie, kann einfacher vollzogen werden als der Verkauf im Ganzen.
- Abriss. Auch ein Abriss kann ggf. erfolgreich sein, wenn ein Neubau folgt, der die wirtschaftlichen Nachteile des Abrisses übersteigt. Falls erforderlich, kann auch ein finanzstarker Partner für ein solches Projekt gesucht werden.

Factum Immobilien AG 2015