

Führung / Kommunikation

Bäder pflegen heißt Mieter pflegen – wer kleben lässt hat weniger Ärger

Mieterwechsel sind teuer. Zehntausend Euro kommen schnell zusammen für Mietausfall, Leerstandskosten, Inserate, Besichtigungstermine und Vertragsabwicklung und nicht zuletzt für notwendige kleine und große Renovierungen, die schon lange nicht mehr der letzte Mieter zahlt. Die Größenordnung der Mieterfluktuation ist aber nicht zuletzt auch Ausdruck ihrer Zufriedenheit mit dem Standort - und mit exakt ihrer Wohnung. Aus der Perspektive von Wohnungsanbietern ist es deshalb besonders wichtig, ihre Wohnungen attraktiv zu halten. Und auf beiden Seiten der Gleichung – sowohl bei der Mieterzufriedenheit als auch beim Renovierungsbedarf nach dem Mieterwechsel – schlagen die Badezimmer mit erheblichem Gewicht zu Buche.



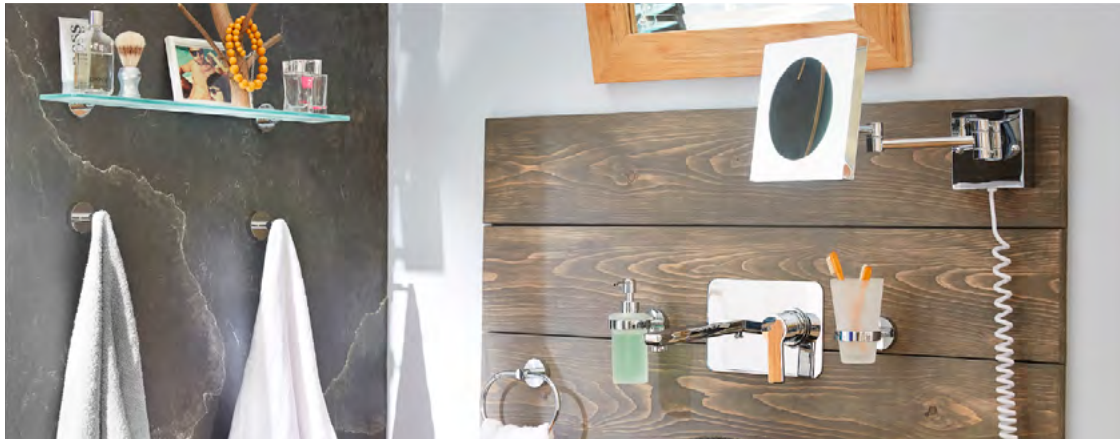
Hier wird geklebt, die Wände bleiben heil. Fotos: nie wieder bohren

Moderne und gepflegte Bäder mit bodentiefen Duschen und makellosen Installationen binden Mieter. Auf der anderen Seite hinterlässt jeder neue Mieter fast unweigerlich neue unschöne Spuren in Fliesen und Fugen, die es nach dem Auszug zu reparieren gilt. Wirklich unweigerlich?

Der Mieter darf selbst zwar nur kleine Veränderungen in Bädern vornehmen, aber dazu zählt auch das Bohren von Löchern, um WC-Papier-Halter, Spiegel oder Handtuchhalter anzubringen. Er darf dazu auch die Fliesen anbohren. Wie viele Dübel pro Bad zulässig sind, ist nicht klar geregelt. Das Landgericht Hamburg sah 2001 in seinem Urteil (Az. 307 S 50/01) 32 Dübellöcher im Bad als zulässig an – allerdings stellte der Vermieter in diesem Fall keinerlei Sanitärgegenstände. Besonders problematisch und teuer wird das Dübeln in modernen Bädern, da der Trend u.a. hin zu extrahartem Feinsteinzeug und insbesondere zu großformatigen Fliesen geht, bei denen es immer weniger und engere Fugen gibt. Bei Badrenovierungen mit wandhohen Kunststoffplatten verschwinden die Fugen sogar völlig. Hohe Folgekosten sind vorprogrammiert...

... es sei denn, man bietet den Mietern andere Lösungen an! Zum Beispiel Bäder, die bereits mit den wesentlichen Haken und Haltern ausgestattet sind, und dann am besten mit solchen, die völlige Flexibilität in Austausch und Platzierung erlauben, weil ihre Befestigung wieder entfernbar ist und das rückstandslos. Wie die mit der patentierten nie wieder bohren.-Klebetchnik.

Norbert Woyciechowski, Geschäftsführer der B&O Wohnungswirtschaft NRW GmbH in Bochum, setzt die nie wieder bohren.-Technik bereits seit einiger Zeit im „3-Tage-Bad“-Sanierungskonzept von B&O ein, bei dem Altfliesen mit modernen Kunststoffplatten überdeckt werden: „Unsere großformatigen Platten und Fliesen würden durch Bohrlöcher zerstört; Bohrlöcher darin wären nicht mehr „schön“ verschließbar. Der nie wieder bohren.-Kleber aber lässt sich entfernen, und ein Haken o.Ä. kann an anderer Stelle erneut



angebracht werden.“ Nur eine Ausnahme gibt es, nämlich beim Wannengriff: „Hier sind die Belastungen, mit denen man rechnen muss, zu hoch für die Platten/Klebeverbindung. Es löst sich dabei aber nicht der nie wieder bohren.-Kleber, sondern die Plattenoberfläche ab! Alle anderen Belastungen hält unsere Platte nachweislich aus.“ Auch die Mieter kommen mit der Technik gut klar und können die Badausstattung problemlos ergänzen, weiß Woyciechowski: „Die Mieter kennen das nie wieder bohren.-System oft bereits aus dem Baumarkt. Für den Fall, dass sie es nicht kennen, bekommen sie einen Probehaken und können diesen selbst an eine Stelle kleben, die sie für geeignet halten. Es gab bisher nur eine einzige Reklamation. Die hatte aber den Grund, dass sich ein Produktionsfehler bei der Platte eingeschlichen hatte. Sonst gab es bei vielfacher Anwendung keine Reklamationen!“ Am Ende profitieren Mieter und Vermieter gleichermaßen von der neuartigen Befestigung: Frisch sanierte Bäder überstehen Mieterwechsel unbeschadet, und Mieter müssen sich beim Auszug nicht für Bohrlöcher rechtfertigen.

wohnenplus
Akademie



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Außengewinde Gewinde: M4, M6, M8 Gewindelänge: von 3-13mm			4-20 kg von-bis	Dauerbelastung Adapter in unterschiedlichen Größen und Belastbarkeiten erhältlich
Innengewinde Gewinde: M4, M6, M8			5-20 kg von-bis	Dauerbelastung Adapter in unterschiedlichen Größen und Belastbarkeiten erhältlich
Geschnittene Gewinde Gewinde: M4, M6			4-20 kg von-bis	Dauerbelastung Adapter in unterschiedlichen Größen und Belastbarkeiten erhältlich
Rotations-symmetrischer Montagering Inbusbefestigung ©			4-15 kg von-bis	Dauerbelastung Adapter in unterschiedlichen Größen und Belastbarkeiten erhältlich
Sonderformen unterschiedliche Ausführungen			15-20 kg von-bis	Dauerbelastung Adapter in unterschiedlichen Größen, Belastbarkeiten, Formen, Gewindeanzahlen erhältlich

Zugegeben, Woyciechowski und B&O sind Vorreiter in der Branche. Generell ist das Misstrauen gegenüber Klebetechniken noch immer groß. Aber mit wachsender positiver Erfahrung bröckelt der Widerstand.

Auch bei Ulrich Schulze, Vorstand der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG in Korbach im Sauerland schwang anfangs durchaus eine gewisse Skepsis mit, als er die Adapterlösung testete. Seine früheren Erfahrungen mit Produkten zum Kleben waren immer wieder gescheitert. Der Grund: mangelnde Haftfähigkeit. Er entdeckte die nie wieder bohren.-Produkte auf dem süddeutschen Verbandstag der Wohnungswirtschaft, und weil ihn die Löcherproblematik noch immer umtrieb, testeten er und sein Team die neue Klebetechnik nicht nur in ihren Wohnungen, sondern unterzogen sie auch noch einem speziellen Stresstest: Sie hängten eine Kiste Mineralwasser über acht Stunden an einen mit dem nie wieder bohren.-System befestigten Handtuchhalter. Der Kleber hielt, der Adapter auch, bestätigte Schulze. Das überzeugte ihn. Seit Oktober 2015 hat er das System nun im Einsatz. Das Risiko sei überschaubar, die Vorteile würden bei weitem überwiegen, das könne er schon jetzt sagen, auch wenn noch keine langfristigen Erfahrungen vorlägen. Und auch wenn die Accessoires seiner Meinung nach etwas teurer seien, so würde die Handwerkerzeit zum Andübeln und Verfügen ja auch etwas kosten.

Auch Stephan Langner von der Baugenossenschaft Langen eG lernte „nie wieder bohren“ auf einem Verbandstag kennen und baute die Grundausstattung der Badaccessoires – WC- und Handtuchhalter zum Kleben – zunächst in 30 Testwohnungen ein. Nach einem Jahr Erfahrung sind die Rückmeldungen gut – sowohl von Handwerker- als auch von Mieterseite. Für 2017 plant er daher 60 neu sanierte Wohnungen mit dem nie wieder bohren.-System auszustatten.

Aber auch in den immer noch vielen jahrzehntalten Bestandsbädern der Wohnungswirtschaft lässt sich mit der nie wieder bohren.-Technik einiges „retten“ – ausgediente oder ausgefranzte Bohrlöcher lassen sich zum Beispiel wunderbar mit den nie wieder bohren.-Adaptoren wasserdicht verschließen – zum Beispiel in den Nasszeilen, in denen eindringendes Wasser besonders schädlich ist – und effektiv kaschieren; neue werden von vornherein vermieden.



„In unseren Wohngebäuden gibt es neben Neubauten auch viele Bestandsimmobilien aus den 1960er und 1970er Jahren. Da sind die Bäder in die Jahre gekommen. Es kam immer wieder zu Problemen mit den Mietern wegen der unschönen Optik durch die vielen Bohrlöcher sowie den unflexiblen Gestaltungsmöglichkeiten bei der Accessoire-Anbringung“, schildert Matthias Fischer, Geschäftsführer der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft (UKBS) mbH, die Ausgangssituation. Man habe daher in einigen der 2862 Wohnungen die Klebmodule getestet – im Bestand, im Neubau – und sogar im eigenen Haushalt.

Nach einem Jahr habe man sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Ihm gefallen besonders die Flexibilität und das einfache Anbringen und Entfernen der Adapter. Dieser kann nämlich mit einer einfachen Waspumpenzange abgedreht und die Kleberreste mit einem Glasschaber entfernt werden; mit einem neuen Befestigungskit lassen sich Haken oder Halter dann problemlos neu positionieren. Ein großes Plus auch für die Mieter, die ihr Bad so deutlich besser nach ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten können. Und was macht die Menschen zufriedener, als ohne Einschränkungen nach den eigenen Vorstellungen leben zu können.

Christiane Nadol

ENERGIEWENDE

Ohne Sie fehlt etwas



Countdown!

www.energieforum-west.de

ENERGIEFORUM WEST

23./24. Januar 2017 in der Philharmonie Essen