Praxisbericht: Eine Strangsanierung gehört zu den unbeliebtesten Sanierungsmaßnahmen. Doch wenn sie gut umgesetzt wird, spart sie am Ende Kosten und steigert die Zufriedenheit der Mieter.

Susan Herrmann

Leck in der Leitung

Alle 30 Sekunden ereignet sich nach Angaben des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft ein Leitungswasserschaden in Deutschland. Zwar betrifft dies tendenziell eher ältere Objekte, kann aber auch bei jüngeren Immobilien zu erheblichem Sanierungsbedarf führen – etwa bei konstruktionsbedingten Problemen. Der Weisheit letzter Schluss ist oft eine Sanierung der Stränge, also der vertikal durch das Gebäude verlaufenden Wasserleitungen. Dies ist jedoch üblicherweise mit hohen zeitlichen und finanziellen Aufwendungen verbunden.
Gutes Projektmanagement schafft hier Abhilfe und ermöglicht es, selbst in einem voll vermieteten Wohnobjekt kosten- und zeiteffizient zu arbeiten, wie das Beispiel einer erfolgreich durchgeführten Strangsanierung in Freital bei Dresden zeigt.

Ausgangslage: keine 25 Jahre alt und ein Sanierungsfall

Bei dem 2019 erworbenen Mehrfamilienhaus war schon beim Ankauf bekannt, dass Sanierungsbedarf besteht. Zwar war das fünfgeschossige Objekt mit rund 100 Wohneinheiten erst 1996 gebaut worden, dennoch war es bereits vor mehr als zehn Jahren zu ersten Undichtigkeiten bei den Wasserleitungen gekommen. Zuletzt hatten sich die Leckagen gehäuft und schließlich zu wöchentlichen Problemen geführt, da die beim Bau für die Warmwasserleitungen verwendeten Kunststoffrohre den Heizungstemperaturen nicht mehr standhielten. Damit war eine Strangsanierung bei einem Objekt notwendig geworden, das noch nicht einmal 25 Jahre alt war.

Der Anspruch: zufriedene Mieter und stabiler Cashflow

Eine langwierige und aufwendige Entmietung war aufgrund der Geschäftspolitik keine Option – zumal knapp die Hälfte der Wohneinheiten durch eine Pflegeeinrichtung für betreutes Wohnen genutzt wurde und wird. Ganz im Gegenteil war es das Bestreben, die Mieter durch aktive Einbindung und offene Kommunikation im Objekt zu halten.
Zentraler Bestandteil der Projektplanung war daher die Sicherstellung einer permanenten Baubetreuung vor Ort. Konkret wurden Anfang 2019 ein Ingenieurbüro sowie Fachfirmen aus der Region mit der Sanierung beauftragt. Außerdem in die Bauplanung involviert war ein Vertreter der Pflegeeinrichtung – nicht zuletzt als Interessensvertretung „seiner" Bewohner und Multiplikator im Objekt.

Daten und Fakten:

Eigentümer: Noratis AG
Ort: Freital bei Dresden
Wohneinheiten: rund 100
Baujahr: 1996
Kosten: unter 100 Euro pro Quadratmeter

Bildquelle: Noratis AG

∧ Außen winden sich die gemalten Äste eines Baumes, innen tropften bis Ende vergangenen Jahres die Rohre.

Die neuen Leitungen sind drin, jetzt muss wieder zugemauert werden. ∨

In den folgenden fünf Monaten wurde eine detaillierte Maßnahmenplanung erarbeitet mit dem Ziel, bis Dezember 2020 die Sanierung abzuschließen. Insgesamt ging es dabei um 32 Stränge, von denen rund die Hälfte erneuert werden musste.
Dabei war klar, dass die Sanierung spürbare Einschränkungen für die Mieter bedeutet. Immerhin stand in einzelnen Abschnitten zeitweise kein Wasser zur Verfügung. Dennoch führte die offene und direkte Informationspolitik dazu, dass etwa auf das Aufstellen von – bei Mietern und Vermietern gleichermaßen unbeliebten – Duschen und Toiletten im Außenbereich verzichtet werden konnte, unter anderem, da die Mieter frühzeitig für die Phasen ohne Wasser planen konnten.
Nach Abschluss der Planungsphase konnte im Juni 2020 mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Im Interesse der Mieter wurden die einzelnen Stränge nach und nach erneuert. Pro Strang wurden dabei zwei Wochen eingeplant, in denen das Wasser an höchstens sieben Tagen abgestellt werden musste, konkret jedoch nur von sieben bis 16 Uhr. In dieser Zeit wurden in den einzelnen Abschnitten Edelstahlrohre zur Sanierung eingezogen. An den Wochenenden und in den anderen Zeiten konnte im gesamten Objekt das Wasser genutzt werden.
Um auch kurzfristig auftretende Fragen umgehend beantworten zu können, sprach zudem der Bauleiter noch einmal persönlich vor Ort die jeweiligen Mieter an, bevor in einem Abschnitt mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Dies wurde auch im Hinblick auf die oftmals mit erheblichem Lärm und Schmutz verbundenen Arbeiten sehr positiv aufgenommen.
Ende Dezember 2020 wurde die Maßnahme abgeschlossen, und dies sogar günstiger als geplant. Einer der Gründe: Trotz genauer Planung ergibt sich bei einer Strangsanierung ein genaues Bild oftmals erst bei der Öffnung der einzelnen Leitungsabschnitte. Ein entsprechender Risikopuffer ist also ratsam.

Das Ergebnis: Niedrige Kosten und stabile Mieteinnahmen

Zusammengefasst konnten eine erfolgreiche Strangsanierung in einer voll vermieteten Wohnimmobilie durchgeführt werden – im Zeitplan, unter Budget und ohne eine einzige Kündigung.
Die Umsetzung bei voller Auslastung hat sich zudem positiv bei den Kosten bemerkbar gemacht. So generierte das Objekt während der gesamten Bauphase weiter Mieten und sorgte so für stabile Cashflows. Zudem blieb die gewachsene Mieterstruktur unverändert, und es musste nicht erst wieder eine Neuvermietung erfolgen. Bei einem leeren Objekt hätten sich zudem kaum weniger Kosten ergeben. Insgesamt lagen die Aufwendungen für die gesamte Maßnahme bei umgerechnet rund 5.500 Euro pro betroffener Wohnung und damit bei unter 100 Euro pro Quadratmeter.

Susan Herrmann
Leiterin Asset-Management bei der Noratis AG