



Tückisches Geflecht

Mindestens drei Millionen Wohnungen in Deutschland sind von Schimmel befallen. Von dieser Zahl geht beispielsweise der deutsche Mieterbund aus. Weil Schimmelbeseitigung teuer ist, informieren inzwischen auch Wohnbaugesellschaften auf ihren Homepages, wie ein Befall verhindert werden kann. Schimmel kann letztlich durchaus den Wert einer Immobilie mindern. Die Pilzkultur im Bild ist mit einem Raster-Elektronen-Mikroskop fotografiert worden. Foto: dpa

Lästige Untermieter

Schimmel tritt in Wohnungen oft auf. Das ist nicht nur unangenehm, es kann sogar ein Wertverlust drohen

Von Peter Horn

Der deutsche Mieterbund geht davon aus, dass bis zu drei Millionen der etwa 40 Millionen Wohnungen in Deutschland von Schimmel befallen sind. Das ist nicht nur ärgerlich für die Mieter, sondern auch für die Wohnungseigentümer. Denn überall dort, wo sich Feuchtigkeit über einen längeren Zeitraum sammelt und nicht entweichen kann, besteht die Gefahr, dass sich Schimmel bildet. Er entsteht häufig an sogenannten Wärmebrücken. Dort wird die Wärme schneller nach außen transportiert als an anderen Stellen - In der kalten Jahreszeit tritt das Phänomen entsprechend verstärkt auf. „Durch Fugen zwischen Fensterrahmen und Mauerwerk können Kälte und Feuchtigkeit hereinziehen und Schimmel verursachen“, erklärt Ulrich Löhlein, Leiter Servicecenter Hausverwaltung im IVD Bundesverband. Solche Mängel sind zunächst für den Mieter ärgerlich. Aber auch Vermieter und Eigentümer sind unmittelbar betroffen. Denn kommt es zur Schimmelbildung, ist

der Mieter unter Umständen berechtigt, die Miete zu kürzen. Doch ist es nicht nur teuer, Schimmel zu entfernen. Ein Befall kann durchaus den Wert einer Immobilie mindern. Dabei kann leicht vorgesorgt werden. „Hauseigentümer können schnell Abhilfe schaffen, beispielsweise indem sie porös gewordene Gummidichtungen an Fenstern, die nicht richtig schließen, ersetzen“, sagt Löhlein. Es könnten auch Abdichtungsleisten an undichten Türen angebracht werden.

Hausgemachte Probleme

Häufig ist die Bildung von Schimmel nicht auf bauliche Mängel, sondern auf ein falsches Verhalten der Mieter zurückzuführen. Baubiologe Ralf Holtrup zufolge ist das Problem meist hausgemacht: „Jeder Haushalt produziert am Tag zehn Liter Wasser“, erläutert Holtrup. Diese Feuchtigkeit könne sich in der Wohnung an Wärmebrücken niederschlagen. Doch viele Mieter halten besonders im Winter die Fenster lieber geschlossen, um Energie zu sparen. Oder: Oftmals werden die Fenster nur gekippt. Kipplüftung sei aber genau das Flasche, um die

Feuchtigkeit aus den Räumen zu bekommen, erklärt Holtrup. Dies kann die Schimmelgefahr sogar noch erhöhen - gerade in der kalten Jahreszeit. Denn durch ein über längere Zeit gekipptes Fenster kühlt die Fensterlaibung aus. Das fördert die Entstehung von Schimmel und kann nicht nur zu sichtbaren Spuren in den Räumen, sondern sogar an den Außenfassaden führen. Diese zu entfernen kann teuer werden. „Das böse Erwachen für viele Mieter und Vermieter kommt meist im Frühjahr“, sagt Jürgen Schmiegel von Piepenbrock Dienstleistungen. „Denn erst wenn es wärmer wird, zeigt sich der Schimmel, der sich in den Wintermonaten zuvor unsichtbar ausgedehnt hat.“ Viele Facility Management-Unternehmen beobachten, dass die Fälle von Schimmelpilzbefall im Frühjahr sprunghaft ansteigen. Auch Schmiegel sieht Probleme bei falschem Heizverhalten, außerdem werde zu wenig gelüftet. Besonders innen liegende Bäder seien gefährdet. Diese verfügen zwar oft über Lüfter, doch sind diese zu schwach, ziehen sie nicht die gesamte feuchte Luft aus den Räumen. Auch bei energetischen Sanierungen spielt die Belüftung eine wichtige Rolle.

Immer häufiger werden Lüftungsanlagen installiert, die für die Zirkulation und Filterung der Raumluft sorgen und mittels Wärmerückgewinnung sicherstellen, dass die Wärme von der Abluft getrennt und in die Räume zurückgeleitet wird. Auf diese Weise wird auch die Feuchtigkeit aus den Wohnräumen abtransportiert. Vermieter sollten ihre Mieter bei der Sanierung darauf hinweisen, welches Lüftungsverhalten künftig erforderlich ist - denn je nachdem ob Lüftungsanlagen installiert werden oder nicht, unterscheidet sich das optimale Lüftungsverhalten.

Um die Mieter zu informieren, nutzen einige Wohnungsgesellschaften mittlerweile ihre Firmenhomepage oder Newsletter. So informieren beispielsweise die Münchner GBW AG und die Berliner GSW Immobilien AG ihre Mieter darüber, wie Schimmelbildung durch richtiges Lüften vermieden werden kann.