

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

- 01 Um-Frage
- 02 Energie und Umwelt
- 03 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
- 04 Gebäude und Umfeld
- 05 Führung und Kommunikation
- 06 Investment und Rendite
- 07 Sozialmanagement und Kunde
- 08 Vermarktung und Marketing
- 09 Städte als Partner
- 10 Deutschland regional
- 11 Neue Technik
- 12 Menschen

## Um-Frage

### Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!



Die Energiepreise steigen und steigen: Gas bis Ende 2008 noch einmal um fast 40 Prozent, Heizöl kann bald 1,20 Euro pro Liter kosten. Millionen Wohnungen stehen zur Modernisierung an, aber wie weit geht man bei Heizung und Dämmung? Neubau oder Altbau – konventionelle Modernisierung oder gleich Passivhaus-Standard. Explodierende Energiekosten, wie wirken die sich auf Ihre Modernisierungskonzepte aus – Passivhaus für alle?

## Vermarktung und Marketing

### Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft



Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.

## Deutschland regional

### Wo gibt es preiswert große Wohnungen und Arbeit?

Hätten Sie das gedacht? Wir reden von Geburten, meinen aber Wohnen und Arbeit. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Geburtenrate, bezahlbaren großen Wohnungen und Arbeit in den Regionen. Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, übersetzt uns die neuesten Statistiken.

## Sozialmanagement



### Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - Sabine Petter zu den letzten Entwicklungen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

Impressum

Chefredakteur  
Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Mieter fragen nach Energiesparkonzepten - Dachausbau: Kostengünstig Dank Licht und Luft zur Traumwohnung - Welche Informationen erreichen mich? - Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter - 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

## Energie und Umwelt

# 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

Die Wolken hängen tief, die Luft ist feucht, heizen lohnt noch nicht. Das sind die Tage in denen sich der Schimmel in die Wohnungen schleicht. Wie man schimmelfrei durch Herbst und Winter kommt beschreibt Experte Johannes Zink in zehn Tipps.



Auch wer im Grünen wohnt sollte die 10 Tipps gegen den Schimmel beachten.

>> Über die Grenzen der Zumutbarkeit für Mieter, ein günstiges Wohnklima einzuhalten, wird leidenschaftlich bis vor Gericht gestritten. Hinreichend bekannt ist allen Beteiligten, dass im älteren Wohnungsbestand bei Missachtung elementarer Empfehlungen der Wohnhygiene sehr leicht ein Schimmelbefall vorkommen kann. Dieses Risiko ist grundsätzlich vorhanden:

- in Altbauten bis Anfang der 80er Jahre wegen geringem Wärmeschutz
- in Neubauten wegen hoher Baufeuchte, insbesondere im ersten Winter
- bei Vorhandensein dichter Fenster und fehlender Lüftungsanlagen
- bei hoher Feuchteproduktion, z. B. durch hohe Belegungsdichte, viel Duschen, Wäsche trocknen, viele Pflanzen oder Tiere in der Wohnung

Die Beachtung folgender Empfehlungen zur Sicherstellung eines hygienisch optimalen Wohnklimas bietet größtmögliche Sicherheit zur Vermeidung von Schimmelpilzen: ■

## Täglich mehrmals Lüften

>> Ein Mal täglich lüften der Wohnung reicht nur in den seltensten Fällen. Im Interesse einer hygienisch gesunden Atemluft muss bei Anwesenheit der Bewohner mindestens 3-4 Mal täglich gründlich gelüftet werden.

Die beste Orientierung bietet ein Hygrometer. In Altbauten (bis ca. 1980) muss während des Winters (unter +5°C) ab ca. 50 % r. F. gelüftet werden. In Neubauten und bei milder Witterung (um +10°C) liegt diese Grenze bei ca. 60 % r. F. im Innenraum. ■

### Tipp 1

## Im Winter nur Stoßlüftung

>> Während der Heizperiode muss zum effektiven Luftaustausch in jedem Raum das Fenster kurz ganz geöffnet werden. Bei voll gestellten Fensterbänken ist das nicht möglich, daher benötigt jedes Zimmer ein ganz zu öffnendes Fenster.

In der Zeit von Oktober bis April hat Kipplüften nur nachteilige Folgen. Der Luftaustausch erfolgt sehr schleppend. Die Raumflächen rund um das Fenster sowie der Boden kühlen dabei aus. Kipplüften ist daher für deutlich erhöhte Heizkosten verantwortlich. ■

*Tipp 2*

## Immer nur kurz lüften

>> Der Austausch verbrauchter Luft gegen Frischluft funktioniert bei kalten Temperaturen sehr schnell. Unter +5°C genügen maximal 5 Minuten!

Bei wärmeren Außentemperaturen gilt die Faustregel:

- bei 5-10°C Lüftungsdauer 5-10 Minuten
- bei 10-15°C Lüftungsdauer 5-10 Minuten
- über 15°C Lüftungsdauer beliebig, nach Wohlbefinden ■

*Tipp 3*

## Lüften auch bei Regen

>> Auch bei Regen und Nebel lüften! Kalte Herbst- oder Winterluft ist immer trockener als die Luft in unseren Wohnungen. 100 % feuchte Kaltluft enthält nur einen Bruchteil des Feuchteinhalts warmer, verbrauchter Zimmerluft!

Kalte Luft kann nur wenig Feuchte aufnehmen. Selbst wenn Kaltluft bei Regen oder Nebel 90-100 % relativ feucht ist: Aufgeheizt in der Wohnung ergibt sich daraus trockene Warmluft mit 20-30 % relativer Feuchte, die wieder neue Wohnfeuchte bis zu 50-60 % r. F. aufnehmen kann. Damit es nicht noch mehr wird, muss erneut gelüftet werden. ■

*Tipp 4*

## Feuchtebelastung direkt rauslüften

>> Luftfeuchte darf sich nicht über längere Zeit in der Wohnung verteilen. Daher gilt für einzelne Räume:

- Schlafzimmer: Morgens nach dem Aufstehen
- Badezimmer: Sofort nach Duschen und Baden
- Küche: Während und nach dem Kochen
- Wohnung: Alle Räume vor dem Schlafengehen ■

*Tipp 5*

## Alle Zimmer beheizen

Achten Sie darauf, keine Räume auskühlen zu lassen. Kalte Zimmer sind stärker schimmelgefährdet. Die Temperaturen daher – auch in nicht dauernd genutzten Räumen – nicht unter 18°C fallen lassen. Völliges Auskühlen und Aufheizen erhöht die Heizkosten.

Schlafzimmer mag man gern auch kälter. Bei Schimmelgefahr muss dann tagsüber auf 18-20°C beheizt werden. Halten Sie Türen zwischen warmen und kalten Wohnbereichen dringend geschlossen. Feuchte Warmluft schlägt sich sonst in kalten Zimmern nieder. ■

*Tipp 6*

## Abwesenheit am Tage ohne Problem

>> Wer den ganzen Tag nicht zuhause ist, sollte die Wohnung nicht unter 18°C auskühlen lassen. Lüften ist in dieser Zeit nicht erforderlich, solange keine hohen Feuchtebelastungen vorhanden sind.

Auch Berufstätige können dafür Sorge tragen, morgens, abends und an Wochenenden ausreichend, entsprechend den vorgenannten Orientierungen zu lüften. So kann während der Abwesenheit kein Feuchteschaden entstehen. ■

*Tipp 7*

## Möbel mit Abstand zu Außenwänden

>> Außenwände sind insbesondere in Altbauten recht kalt. Dies ist kein Baumangel, sondern durch das Baualter bedingt. Besonders dort erweist es sich als ungünstig, dass hinter Einrichtungsgegenstände aller Art nur wenig Raumwärme gelangen kann und diese Flächen noch stärker abkühlen.

Je schlechter der Wärmeschutz der Außenwand, je kühler und feuchter das Wohnklima, umso weiter muss Abstand zu Außenwänden gehalten werden. An Außenwänden sollten zur Sicherheit 10 cm eingehalten werden, mit Luftzirkulation. Große Schränke möglichst nur innen aufstellen. ■

*Tipp 8*

## Keine Wäsche in der Wohnung trocknen

>> Wo immer möglich, sollte Wäsche in Trockenkellern, auf Trockenböden oder im Freien getrocknet werden. Stehen diese Möglichkeiten nicht zur Verfügung, dann kann mit besonderer Sorgfalt auch in der Wohnung getrocknet werden.

Bei Wäschetrocknung in der Wohnung muss der betreffende Raum gut beheizt sein. Die Tür ist geschlossen zu halten und während der Trocknungsdauer muss mehrmals eine Stoßlüftung erfolgen. So wird es auch langfristig zu keinen Schäden kommen. ■

*Tipp 9*

## Keine Kellerlüftung im Sommer

>> Ein Sonderfall sind die kühlen Kellerräume in den Sommermonaten. Bereits im Frühsommer ist die Warmluft von draußen schädlich, weil ihr erhöhter Feuchtegehalt an den kalten Bauteilen und Einrichtungsgegenständen kondensiert. Im Gegensatz zum Winter darf dann keine Belüftung erfolgen.

Räume im Keller sollten immer nur dann gelüftet werden, wenn es draußen kälter ist als drinnen. Dies ist im Sommer gewöhnlich nachts oder in den frühen Morgenstunden. Bei Wärmebedarf sollte statt Außenlüftung eine Beheizung der Kellerräume auch im Sommer erfolgen. ■

*Tipp 10*

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Zink  
Zink Baukommunikation  
Raumklima Energie Bauphysik  
Am Gehölz 85  
22844 Norderstedt  
zink@wohnwetter.de  
www.wohnwetter.de

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de  
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de