

Mit Sensor und App gegen Schimmel in der Wohnung. Lisa Schmidt-Muschner vom Berliner StartUp Rysta erklärt wie es geht

Schimmel in der Wohnung, ein Problem, das wir alle kennen. Die Verantwortlichen in der Immobilienwirtschaft haben seit den 1980er Jahren im letzten Jahrhundert per Mieterzeitung, Vortrag oder Flyer in Sachen Schimmelprävention aufgeklärt. Über Erfolg wollen wir nicht sprechen, der Schimmel blieb meist. Jetzt macht Rysta die Schimmelprävention per App zum ständigen Begleiter von Mieter und Vermieter. Im Gespräch mit Chefredakteur Gerd Warda erklärt Lisa Schmidt-Muschner von Rysta, warum Schimmel jetzt weniger Chancen hat.



Lisa Schmidt-Muschner ist Head of Business Development. Foto: Rysta

Rysta hat einen Sensor entwickelt, der in Räumen misst und vor Schimmelbildung warnt. Wie kann ich mir das vorstellen?

Lisa Schmidt-Muschner: Unser Sensor misst Temperatur und Feuchtigkeit in den Wohnräumen und sendet die Daten über WLAN in die Rysta Cloud. Mit Hilfe der Wetterdaten, die wir einbinden, errechnet der von uns entwickelte Schimmelpräventionsalgorithmus wann mit Schimmelbildung zu rechnen ist. Der Nutzer weiß somit, wann er das Raumklima ändern muss, um Schimmel zu vermeiden. Der Mieter sieht in seiner App, wann er lüften muss. Weiterhin hat er jederzeit einen detaillierten Überblick über das Raumklima in den einzelnen Räumen und kann dank eines Ampelsystems schnell erkennen, ob alles in Ordnung ist. Der Vermieter erhält einen wesentlich größeren Überblick über den Zustand seiner Einheiten - dazu später mehr.

Was und wo misst der Sensor?

Lisa Schmidt-Muschner: Die Sensoren messen Temperatur und Feuchtigkeit und werden in unterschiedlichen Räumen einer Wohnung platziert. Idealerweise wird jeder Raum mit einem eigenen Sensor ausgestattet, bei Zimmern mit gleicher Funktion und gleicher Ausrichtung (bspw. zwei Kinderzimmer, Fensterfront Richtung Norden) reicht es, wenn einer der Räume mit einem Sensor ausgestattet wird. Der Sensor wird an der Wand platziert und über ein USB-Kabel mit einer Steckdose verbunden.

Nehmen wir die Wohngebäude. Hier sind Küche, Bad und Schlafzimmer schimmelanfällige Bereiche, aber Schimmelbildung kann unterschiedliche Gründe haben. Wasserdampf bei Kochen, Wäschetrocknen oder Duschen, Undichtigkeiten an Duschwanne, Leckage oder Feuchteintrag. Kann der Sensor zwischen „Dauerfeuchte“ und „falsches Lüften“ unterscheiden?

Lisa Schmidt-Muschner: Der Sensor an sich nicht, er misst ja "nur" die Temperatur und Feuchtigkeit, um diese Daten dann an die Cloud zu senden, wo sie dann analysiert werden. Anhand der übermittelten Daten und den Ergebnissen lässt sich aber vieles ableiten.

Jedes Mal, wenn ein Luftaustausch erfolgt, sind die Werte danach für einen längeren Zeitraum im wortwörtlich grünen Bereich. Erst langsam reichert sich die Luft durch das normale Wohnverhalten wieder mit Feuchtigkeit an und die Messwerte signalisieren dann, dass wieder gelüftet werden muss.

Bei einer anderen Ursache für die hohe Luftfeuchtigkeit, also beispielsweise einem Schaden, normalisieren sich die Werte auch beim Lüften kaum bzw. steigen nach Beendigung des Lüftens wieder extrem schnell in die Höhe. Schnell wird dann klar: hier stimmt irgendwas Grundlegendes nicht!

Wie „überreden“ Sie den Mieter, dass er aktiv wird?

Lisa Schmidt-Muschner: Ein Überreden ist meist gar nicht nötig; der Mieter versteht schnell, dass unsere SchimmelGuard Lösung für alle Parteien von Vorteil ist und gemeinsam an einem Strang gezogen wird - der Vermeidung von Schimmel. Wir erklären natürlich ganz genau, wie unsere Lösung funktioniert, was mit den Daten geschieht, die gemessen werden und wer in welchem Umfang Einblick in die Daten hat. Sollte anfängliche Skepsis bestehen, wird diese so schnell aus dem Weg geräumt.

Gerade der Mieter hat ja viele Vorteile! Seine Wohnung wird durch unsere hochwertige Sensorik aufgewertet und er hat Zugriff auf Informationen, die er zuvor nicht hatte und er kann sich vor Schimmel schützen ohne durch unnötiges Lüften Energie zu verschwenden. Dass diese Informationen auch gegenüber dem Vermieter für ihn wichtig sein können, zeigt folgendes Beispiel: Der Mieter lüftet angemessen und ausreichend, es kommt aber trotzdem zu Schimmelbildung. Bei der Ursachenforschung und der Schuldfrage kann sich



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

der Mieter jetzt entlasten und den Nachweis führen, dass es an ihm und seinem Lüftungsverhalten nicht gelegen haben kann. Vielmehr liegt der Verdacht nahe, dass ein Schaden an der Bausubstanz oder ein bisher unentdeckter Wasserschaden o.ä. vorliegt. Gemeinsam mit dem Vermieter kann nun die Beseitigung des Schadens vorgenommen werden.

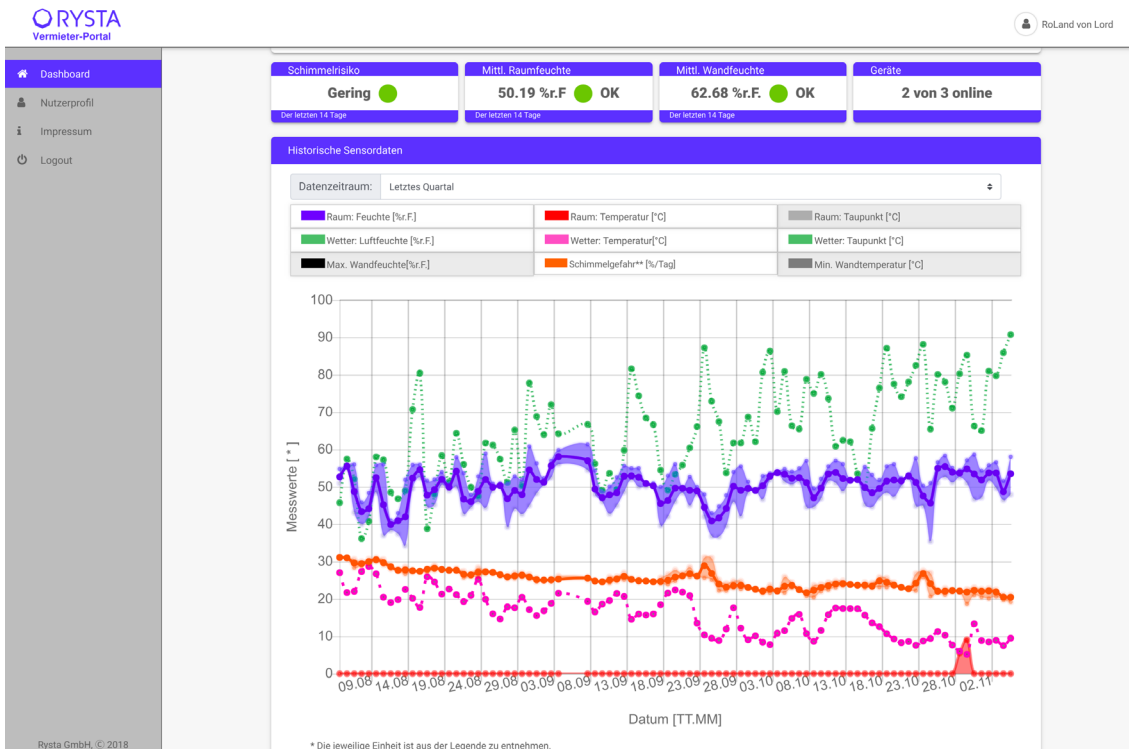
Sie erheben Daten. Wo werden die Daten sicher in Deutschland gespeichert? Wer hat Zugriff, Sie, der Immobilien-Eigentümer, der Mieter oder der "Daten-Markt"?

Lisa Schmidt-Muschner: Die Daten werden in der Rysta Cloud gespeichert, auf einem in Deutschland gehosteten Server. Nur sehr wenige Rysta Mitarbeiter haben Zugriff auf die Daten, zudem der Mieter und der Vermieter - in unterschiedlichem Umfang.

Wie kann ich mir das vorstellen?

Lisa Schmidt-Muschner: Der Mieter hat Einblick in seine Räume über die SchimmelGuard App, die kostenlos zum Download verfügbar ist. In der App werden seine Räume aufgelistet und die jeweils vorherrschenden Raumklimadaten werden angezeigt. Es gibt ein Ampelsystem, was auf die Schnelle erkennen lässt, ob alles in Ordnung ist. Lüftungshinweise werden zudem gegeben.

Der Vermieter hat einen wesentlich weniger detaillierten Überblick über seine Wohneinheiten auf dem Rysta Dashboard (siehe Foto). Dort werden gemittelte Raumklimawerte angezeigt. Hintergrund ist, dass der



Vermieter so keine konkreten Rückschlüsse über das Wohnverhalten seiner Mieter schließen kann, nur, ob generell in den Räumlichkeiten alles in Ordnung ist. Er erhält alle 2 Wochen per E-Mail eine Zusammenfassung der letzten 14 Tage.

Für beide Parteien gilt: sie haben ortsunabhängig Zugriff auf die Daten und können von überall einsehen, wie es um ihre Immobilie steht. Die Daten werden gespeichert und lassen sich auch für vergangene Zeiträume abrufen. Natürlich steht dem aber ein datenschutzrechtliches Löschkonzept gegenüber.

Frau Schmidt-Muschner vielen Dank für das interessante Gespräch.