



# M E R K B L A T T KONDENSWASSER AUF DEN FENSTERN

## **gilt als Bestandteil vom Mietvertrag**

Die Wohnungen der Holzbausiedlung Strassweid weisen eine hohe Wohnqualität auf. Die Wohnungen sind gut isoliert, und zusammen mit der biologischen Holzrahmenbaukonstruktion führt dies zu einer relativ hohen Luftfeuchtigkeit im Winter (ca. 50% und mehr). Das resultierende angenehme Raumklima wird von den BewohnerInnen der Strassweid besonders geschätzt, da trotz Raumheizung die Atemwege nicht durch trockene Luft belastet werden. Andererseits begünstigt die hohe Luftfeuchtigkeit die Bildung von Kondenswasser auf den Fensterrahmen und Fenstergläser im Winter, weil diese Bauteile relativ kalt sind.

Das Wohnklima ist jedoch kein beständiger Wert, sondern ist abhängig von verschiedenen Faktoren, wie zum Beispiel der Konvektion (Luftumwälzung) und der Nutzung der Räumlichkeiten. Wenn zu viel Feuchtigkeit in der Wohnung entsteht und nicht ausreichend gelüftet wird, wird die Luftfeuchtigkeit in den Wohnungen zu hoch. Dies kann zu Schäden an der Wohnung und zu einem ungesunden Innenraumklima führen. Deswegen ist es sehr wichtig, dafür zu sorgen, dass möglichst wenig Dampf in den Wohnungen entsteht und dass die Wohnungen ausreichend gelüftet werden.

Die nachfolgenden Lüftungsanleitungen haben folgende **Zielsetzung**:

- Vermeiden von Schäden an Haus und Wohnung
- Energie sparen
- Gesundes Innenraumklima schaffen und erhalten.

Das **Lüftungsverhalten** hat verschiedene Auswirkungen:

- Bei falschem Lüftungsverhalten kann in der Heizperiode Oberflächenkondensat und Schimmelpilz an den Fenstern entstehen, was mit der Zeit zu erheblichen Sanierungskosten führen kann. Die neuen (dichteren) Fenster und die Zentralheizung haben diese Gefahr gegenüber früher eher noch verschärft.
- Wenn Fenster, Wohnungs- und Haustüren in der kalten Jahreszeit über längere Zeit offen bleiben, schnellst der Energieverbrauch (und damit auch die Heizkosten und die Umweltbelastung) in die Höhe.
- Schimmelpilze können sich wegen ihres hohen Allergiepentials negativ auf das gesundheitliche Wohlbefinden auswirken. Feuchte Innenluft fördert zudem die Ausbreitung von Hausstaubmilben, auf deren Kot eine zunehmende Zahl von Menschen allergisch reagieren.

Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden, ist der richtigen Belüftung der Räume die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei ist es wichtig, die **Feuchtigkeitsquellen** zu kennen.

Feuchtigkeit (Dampf) wird entwickelt:

1. In der Küche; beim Zubereiten der Speisen sowie beim Abwaschen und Trocknen des Geschirrs.
2. Im Badezimmer:
3. Bei der so genannten «kleine Wäsche»; oder wenn Wäsche in der Wohnung getrocknet wird. Das Bügeln von leicht feuchter Wäsche erzeugt ebenfalls Dampf.
4. Zimmerpflanzen, Verdunstungsgefässe, Aquarien usw. geben Wasser in Dampfform an die Raumluft ab.
5. Ein erwachsener, ruhender Mensch erzeugt pro Stunde durch Atmung und Ausdünstung durchschnittlich 0,2 dl Feuchtigkeit. Das ergibt in einem Schlafzimmer mit 2 Personen pro Nacht ca. 3,2 dl Wasser. Haustiere, welche in der Wohnung gehalten werden, geben ebenfalls Feuchtigkeit ab.

Die Raumluft kann nicht unbeschränkt Feuchtigkeit aufnehmen. Was über die normalen Mengen hinausgeht, schlägt sich an Wänden, Decken, Möbeln und Fenstern nieder. Die Aussenwände eines Hauses führen zufolge ihrer hohen Porosität Raumfeuchtigkeit nach aussen ab. Das heisst: Holzwände atmen. Bei starker Dampfentwicklung genügt diese Atmung jedoch nicht und muss durch die Lüftung der Räume ergänzt werden.

Die **Folgen** von zu grosser Feuchtigkeit bei mangelhafter Belüftung sind:

- Kondensation (Tropfenbildung) an Fenstern.
- Feuchtigkeitsflecken in Ecken und hinter Möbeln.
- Schimmel- und Pilzbildung. Verfärbung von Anstrichen.
- Quellen und Werfen von Möbeln
- Loslösen von Tapeten. Rosten von Metallteilen.
- Ungesundes Raumklima; muffige Luft.

Feuchtigkeits-Schäden verhindert man durch Lüften, und zwar **richtig lüften**. Kurz lüften, dafür umso intensiver. Am besten mit Durchzug (Querlüftung: zwei gegenüberstehende Fenster oder Aussentüren werden vollständig geöffnet).

**Alle Fenster und Aussentüren vollständig für mindestens 5 Minuten zwei Mal am Tag öffnen.**

**Räume, die tagsüber benutzt werden, Räume mit Zimmerpflanzen und Räume in denen Haustiere gehalten werden, müssen mindestens dreimal täglich gelüftet werden.**

**Die Notwendigkeit des guten Lüftens ist bei eher kleinen, abgeschlossenen und stark möblierten Räumen dringlicher als bei grossen, offenen Räumen.**

**Sollte Kondenswasser trotzdem entstehen, ist es wichtig dies nach Bedarf mit einem Tuch zu entfernen, um Schimmel- und Pilzbildung zu verhindern. Der Schimmel bildet sich nur, wenn die Stelle dauerhaft oder sehr häufig feucht ist.**

Langes Lüften kühlt unnötig ab. Küche fleissiger lüften als die übrigen Räume. Nach jedem Bad soll das Fenster solange offen bleiben, bis der Feuchtigkeitsgeruch verschwunden ist. Badezimmertür möglichst geschlossen halten. Schlafzimmer morgens und abends lüften; wenn möglich über Nacht Fenster leicht öffnen. Zentralheizung im Schlafzimmer während des Tages nicht abstellen, weil ausgekühlte Wände den Ansatz von Kondenswasser begünstigen. Möbel etwas von den Wänden etwas wegstellen, damit die Luft auch dahinter frei zirkulieren kann.

Die Wände und Decken eines Hauses sowie die Inneneinrichtung speichern Wärme. Wenn nur kurz gelüftet wird, geht diese Speicherwärme nicht verloren und vermag die erneuerte Luft innert kurzer Zeit wieder auf die normale Raumtemperatur zu bringen.

Wir empfehlen, ein Hygrometer (eventuell kombiniert mit Thermometer) zu kaufen, damit die Luftfeuchtigkeit besser überwacht werden und ein Gefühl für das gesunde Raumklima entwickelt werden kann.

**Die Mieter und Mieterinnen sind angehalten, die unten stehenden Verhaltensregeln zu verfolgen. Insbesondere müssen die Wohnungen regelmässig gelüftet werden, um die Entstehung von Kondensation an Fenstern zu verhindern. Sollte Kondensation trotzdem entstehen, ist es wichtig dies nach Bedarf mit einem Tuch zu entfernen, um Schimmel- und Pilzbildung zu verhindern. Falls Feuchtigkeitsschäden auftreten, ist jeder Mieter, bzw. Mieterin unbedingt gehalten, die Liegenschaftsverwaltung TAK Treuhand AG, Tel 0313 365 365 unverzüglich zu orientieren.**

**Wenn diese Verhaltensregeln nicht eingehalten werden und Schäden entstehen, welche nicht sofort gemeldet werden, behält sich die WBG Strassweid vor, die Mieterschaften für entstandene Schäden zu belangen und das Mietverhältnis zu kündigen.**

**Die WBG Strassweid, bzw. die beauftragte Verwaltung behält sich vor, die Fenster maximal einmal jährlich nach Schimmelbildung zu überprüfen.**