



[www.guido-schmidt-immobilien.de](http://www.guido-schmidt-immobilien.de)

## Herzlichen Glückwunsch !

Sie haben vor wenigen Minuten die Schlüssel zu Ihren „neuen vier Wänden“ erhalten. Dazu unsere herzliche Gratulation und die besten Wünsche für die Zukunft.

Die Bauphase ist überstanden und die ersten Tage in Ihrer neuen Wohnung stehen an, oder aber: Viele unserer Kunden vermieten jetzt ihre Wohnung. Auch an dieser Baustelle waren so rund gerechnet 500 diverse Hände von Handwerkern beschäftigt, fast 200 LKW Anfahrten mit Material waren erforderlich, es wurden jede Menge Steine, unzählige Säcke Zement und Putz, zig Tonnen Sand und jede Menge Wasser verarbeitet. Denn ohne dies geht nichts!

Die Kunden, die bereits Neubauimmobilien gekauft haben wissen, dass eine gewisse Restfeuchtigkeit bei der Übergabe der Wohnung unvermeidbar ist. Durch **richtiges** Heizen und Lüften beseitigt sich diese Restfeuchtigkeit automatisch. Doch damit ist es nicht getan. Denn wissen Sie, welche Menge an Wasser (Wasserdampf) die Bewohner einer Wohnung abgeben oder in eine Wohnung mit hineinbringen? Ein Vorgang, der einfach zu erklären ist: Ein schlafender Mensch gibt pro Nacht durch Atmung und Körperflüssigkeiten bis zu einem Liter (1.000 cm<sup>3</sup>) Feuchtigkeit ab, die regelmäßig verdunstet. Zusätzlich entsteht Wasserdampf durch die Benutzung der Bäder und der Küche sowie durch Pflanzen und / oder Wasserbrunnen.

Luft enthält immer Wasser in Form von Wasserdampf. Kalte Luft (0° C) kann jedoch nur 5 Gramm pro m<sup>3</sup> Wasser aufnehmen. Erwärmt sich diese Luft auf 22° kann sie deutlich mehr Feuchtigkeit aufnehmen (ca. 20 Gramm pro m<sup>3</sup>). Wird diese Luft mit Wasserdampf „überladen“, so bildet sich Kondensat an Wandstellen oder die Fensterscheiben beschlagen. Dies führt im Winter auch zu „Eisblumen“ oder „Tropfenkanten“ an der Scheibe. Kondensat an Wandstellen führt regelmäßig zu einer Schimmelbildung.

Dieser physikalische Ablauf kann gut mit der Saugfähigkeit eines Schwammes verglichen werden. Er ist zunächst trocken und kann nur eine bestimmte Menge an Wasser aufsaugen. Ansonsten „tropft“ er und nimmt kein weiteres Wasser auf. Um diesen „Schwamm“ – also die Luft als Rauminhalt Ihrer Wohnung – nun so zu behandeln, dass die Feuchtigkeit immer wieder aufgenommen werden kann und sich in Ihrer Wohnung kein Kondensat bildet, erhalten Sie nachfolgend einige Tipps aus der Praxis:

1. „Lüften“ heißt keinesfalls, die Fenster in Kippstellung zu bringen. **Lüften heißt 4 bis 5 mal täglich 5 bis 10 Minuten für Durchzug zu sorgen.** Nur so kann die verbrauchte Luft in Ihrer Wohnung komplett entweichen und sich durch neue, unverbrauchte Luft ersetzen. So kann sie den Wasserdampf wieder aufnehmen. Dies gelingt nicht durch „Fenster auf Kippe“. Dadurch erkalten nur die um das Fenster liegenden Bauteile!
2. Halten Sie während des Lüftungsvorgangs die Zimmertüren weit geöffnet. Nur so kann sich die Luft gleichmäßig verteilen und austauschen. Falls möglich halten Sie Zimmertüren möglichst immer geöffnet, vor allem bei Abwesenheit in der Wohnung.

3. Möbelstücke in den ersten 1 bis 2 Jahren mit einem Wandabstand von mind. 5 bis 10 cm aufstellen. Nur so kann die Luft hinter den Möbeln beim Durchlüften richtig entweichen.
4. Achten Sie in den kalten Jahreszeiten darauf, täglich und regelmäßig die Fenster weit zu öffnen. Die warme Luft im Inneren, die sehr viel Wasserdampf enthält, muss komplett durch neue, unverbrauchte und frische Luft ersetzt werden. Nur so kann sich ein „Schwamm“ wieder voll saugen! Eine optimale Luftfeuchte liegt zwischen 50 und 55 %.
5. Schlafräume sind wesentlich anfälliger, denn durch das Verdunsten der menschlichen Körperflüssigkeit im Schlaf enthält diese Luft besonders viel Wasserdampf. Im Regelfall deutlich mehr als die Luft im Wohnbereich. Diese muss durch einen richtigen Lüftungsvorgang – 4 bis 5 mal täglich, 5 bis 10 Minuten für Durchzug sorgen! – entweichen können. Darüber hinaus muss das Schlafzimmer eine Raumtemperatur von 20° bis 22° aufweisen.
6. Im Bad nach der warmen Dusche oder dem heißen Bad: Fenster weit öffnen, damit die Luft nicht in die übrigen Räume eindringt und für zusätzliche Feuchtigkeit sorgt.
7. Halten Sie alle Raumtemperaturen gleichmäßig konstant. Zu niedrige Temperaturen sorgen für eine „kalte“ Wandoberfläche, an welcher sich Kondensat – auch unsichtbar – bilden kann.
8. Als Faustregel gilt: wenn sich an der Fensterscheibe kleine Wassertröpfchen bilden, ist das letzte Lüften schon **deutlich zu lange** her.

Selbst wenn Sie das Beherzigen dieser Hinweise, einmal rein menschlich gesehen, als mitunter lästig empfinden, so werden Sie mit der Zeit merken, dass eine reine und unverbrauchte Luft für deutlich mehr Wohlbefinden in Ihrer neuen Wohnung sorgt. Darüber hinaus bedenken Sie bitte zusätzlich, dass es sich nicht verhindern lässt, dass eine Tapezierung und/oder Anstrich für weitere zusätzliche Feuchtigkeit auf Wandflächen sorgt. Und zwar unabhängig davon, ob es sich um Innen- oder Außenwände handelt. Deshalb:

- achten Sie darauf, dass zwischen dem Tapeziervorgang und dem Anbringen von Fußleisten eine ausreichende Zeitspanne verbleibt, damit die Feuchte der Tapete / Farbe / Streichputz etc. wieder entweichen kann. Eine zu früh angebrachte Fußleiste verhindert ein Austrocknen der Wandoberfläche und sorgt u. U. für eine Schimmelbildung hinter der Fußleiste.
- Bedenken Sie, dass auch zu früh aufgehängte Bilder eine Luftzirkulation beim Abtrocknen der Tapete / Farbe / Streichputz etc. verhindern. Ebenso gilt dies für Spiegel und andere aufgehängte Gegenstände.

Sprechen Sie uns im Einzelfall an! Gern geben wir Ihnen unsere Erfahrungen weiter und / oder stehen Ihnen zum persönlichen Gespräch vor Ort mit fachkundigen Bau-Ingenieuren zur Verfügung. Dies betrachten wir als selbstverständlichen Service und Unterstützung.

Die laufende Kontrolle und Überwachung unserer Bauvorhaben sichert eine sorgfältige Qualität bis zur heutigen Übergabe. Jedoch liegen zahlreiche Details wie das Einbringen der Wandbeläge / Anstriche und / oder Fußbodenbelägen einschl. der entsprechenden Abschlussleisten und / oder die Einrichtung und Dekoration der Wohnung nicht mehr in unserem Zugriffsbereich, der dieser Kontrolle unterliegt. Deshalb möchten wir Sie aber trotzdem nach der heutigen Übergabe auch weiterhin unterstützen, damit Sie diesen komplexen Themenbereich zu Ihrer Zufriedenheit lösen können.