



Kostenexplosion bei Heizkosten und Schimmelpilzbildung

Von November 2008 bis März 2009 stieg die Temperatursäule selten über +5 °C, sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit. Die Preispolitik der Ölkonzerne erforderte, bis zu 0,95 Euro pro Liter Öl für Heizenergie aufzuwenden. In den letzten Jahren haben sich die Nutzer von Wohnraum darauf einstellen können (bedingt durch sehr milde Außentemperaturen), ihre Energiekosten wesentlich zu reduzieren. Durch gestiegene Energiekosten ist der Sparzwang im vergangenen Winter noch mehr verstärkt worden.

Bei kalkulierten Heizkosten von 0,60 Euro pro qm Wohnfläche und Monat und einem realen Verbrauch zur Sicherstellung der Mindestwärme von bis zu 1,30 Euro entsteht eine erhebliche Finanzierungslücke, die pro Jahr schnell 500,00 Euro je Wohnung ausmachen kann.

Zum Wohlbefinden ist es erforderlich, ausreichend Energie den Bauteilen wie Wand, Boden und Decke zur Verfügung zu stellen, um ein Absinken von Wandoberflächentemperaturen unter 16 °C zu verhindern. Oftmals sind die verwendeten Baustoffe und Tapetenbeläge schadensförderlich. In der Vergangenheit wurde mit geringem Erfolg versucht, durch den Einbau von Innendämmungen die Situation zu entspannen, da bei Unterschreitung der Wandoberflächentemperaturen unter 13 °C zwangsläufig, aufgrund der bauphysikalischen Rahmenbedingungen, Kondenswasser entsteht. Die Folge: Es entsteht ein Nährboden für Schimmelpilzwachstum mit den bekannten Folgen.

Unstreitig ist, dass Schimmelpilz in Wohnungen nichts verloren hat und unterstellt werden muss, dass hiervon für einen bestimmten Personenkreis eine gesundheitliche Gefährdung ausgehen kann. Hiervon sind Kleinkinder, ältere

Menschen und Menschen, die in ihrem Immunsystem beeinträchtigt sind, besonders betroffen.

■ Was kann getan werden?

Aus Sachverständigensicht sollte vonseiten der Energiedienstleister ein „Warnsystem“ für Verwalter und Nutzer installiert werden, das bei Veränderung bzw. Reduzierung der Energieverbräuche von mehr als 30 % bei Erstellung der Heizkostenabrechnung einen Warnhinweis an die Betroffenen gibt, da nach den abgerechneten Einheiten ein Fehlverhalten vorliegen kann. Erfahrungsgemäß ist dies spätestens ein halbes Jahr nach Ende der Heizperiode möglich, sodass vor Beginn der folgenden Heizperiode präventiv mit Maßnahmen, durch Aufklärung und ggf. durch Änderung der technischen Installationen einem Schimmelschaden vorgebeugt werden kann.

Sowohl das Heiz-Lüft-Verhalten als auch die Baustoffwahl können das Schadenrisiko reduzieren. Der Einsatz von gesteuerten Ventilatoren und Zwangsentlüftungen sollte ebenfalls in die Überlegungen mit einbezogen werden. Voraussetzung bleibt jedoch, dass ausreichend geheizt und gelüftet wird.

Sollte eine Verbesserung des Wärmeschutzes der Gesamtkonstruktion in Erwägung gezogen werden, so müssen alle Details einer Prüfung unterzogen werden, damit ein ganzheitliches Konzept entwickelt werden kann. Es ist wohl bekannt, dass eine energetische Optimierung nur über längere Zeiträume umsetzbar ist, da wirtschaftliche Zwänge dies oft schwierig gestalten. Bei derartigen Überlegungen sollte der Rat des Sachverständigen gesucht und dessen besonderes Wissen genutzt werden.

Frank Deitschun
ö.b.u.v. SV für Schäden an Gebäuden
Beiratssprecher GTÜ