

## Feuchtigkeitsproblematik in Immobilien



Sursee

**Stefan Kaufmann**

Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA

T 041 926 70 50

stefan.kaufmann@redinvest.ch

**Mit Stolz darf die Redinvest Immobilien AG mehr als 14'000 Objekte (Miete und Stockwerkeigentum) bewirtschaften und die Dienstleistungen in der Immobilien-Bewirtschaftung von Liegenschaften als Kernkompetenz seit 1974 ansehen.**

Von kleineren und grösseren Mehrfamilienhäusern bis zu Wohnsiedlungen von Alt- und Neubauten werden pro Immobilien-Bewirtschafter/in rund 600 bis 800 Objekte betreut. Nebst den täglichen Herausforderungen eines Immobilien-Bewirtschafters gehört auch die Bearbeitung von Schadenfällen, unter anderem im Zusammenhang mit Schimmelproblemen, dazu.

### Grundsätzliches zu Schimmel

Schimmelpilzsporen sind natürlich und treten überall in der Aussen- und Innenraumluft auf. Unerfreuliche Auswirkungen haben die Schimmelpilzsporen erst, wenn sie auf Materialien wie kühle und feuchte Oberflächen treffen. Hohe Luftfeuchtigkeit und eine hohe Raumtemperatur fördern die Schimmelbildung zusätzlich. Schimmel bildet sich in den meisten Fällen an den wärmeleitenden Bauteilen (Wärmebrücken) wie Wandecken oder Decken, wenn der Sättigungspunkt der Luftfeuchtigkeit erreicht ist.

### Doch was heisst das konkret?

Bauphysikalisch gesehen entsteht Schimmel bei der Überschreitung des Sättigungspunkts der Luftfeuchtigkeit im Verhältnis zum Raumklima. Der Wasserdampf aus der Raumluft kondensiert und lässt sich nieder. Das Messen der relativen Luftfeuchtigkeit gibt Aufschluss darüber, zu wie viel Prozent die Raumluft mit Wasserdampf gesättigt ist. Im Grundsatz: Je wärmer die Raumluft ist, desto mehr Wasser kann diese aufnehmen.

Fakt ist: Schimmelbildungen führen zu unangenehmen Situationen. Nebst der Beschädigung von Bauteilen sowie auch privaten Gegenständen kann Schimmel zu gesundheitlichen Problemen führen.

Daher sollte im Vordergrund immer die genaue Ursacheneruierung des Schimmelbefalls stehen. In den meisten Fällen ist der Schimmelbefall auf falsches Heizen, Lüften, Wärmebrücken oder andere Feuchtigkeitsursachen

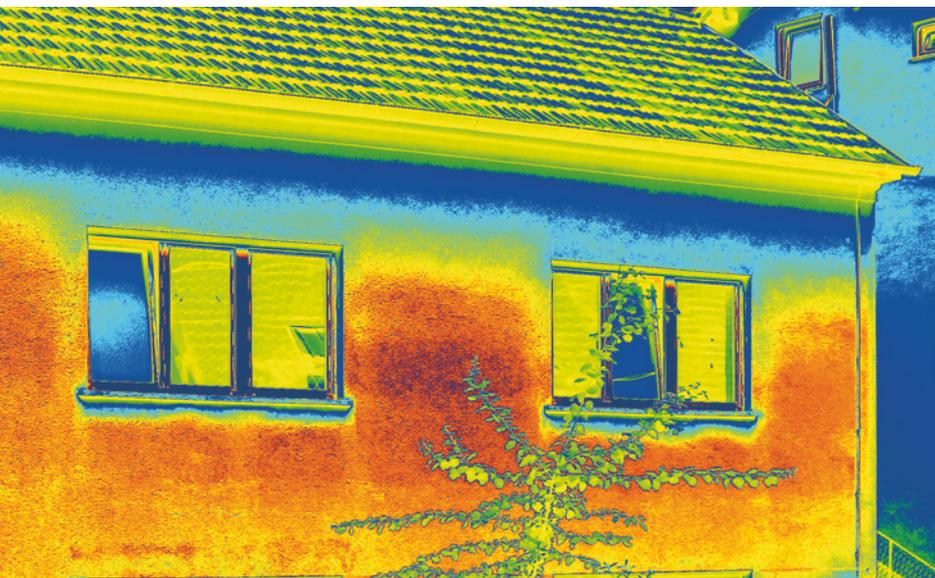
**Weiter auf der nächsten Seite →**



wie fehlende Abdichtungen oder Wassereinträge zurückzuführen.

Schimmelbildungen können nicht nur aufgrund mangelnder Instandhaltung von Installationen oder veralteter Wärmedämmung bei Altbauten auftreten. Gerade Neubauten sind auch davon betroffen. Die schnelle Bauweise und die mangelnde Austrocknung des Bauwerks führen zu hoher Luftfeuchtigkeit. Man spricht von einer Dauer von rund fünf Jahren, bis ein Neubau ausgetrocknet ist. Minergie-zertifizierte Neubauten setzen auf kontrollierte Wohnungs- und Kellerlüftungen und regeln so kontinuierlich den Luftaustausch.

Eine Wärmebildaufnahme deckt die Schwachstellen (blau) des Gebäudes auf.



## Schimmelbeseitigung

Mit der Reinigung oder der Schimmelbehandlung durch Malerarbeiten ist dies nicht getan. Es ist ratsam, die Problematik situativ zu beurteilen und anschliessend Massnahmen zu veranlassen. Doch auch vorschnell die Wärmedämmung zu erneuern oder die alten Fenster zu ersetzen, ist mit Vorsicht zu geniessen.

Denn gerade bei Altbauten führen einzelne Massnahmen selten zu einem zufriedenstellenden Gesamtergebnis.

Für die exakte Schadeneruierung und Instandsetzung der befallenen Bauteile ist es oftmals lohnenswert, eine Fachperson für die Durchführung einer Analyse bzw. von Feuchtigkeitsmessungen und die Erstellung von Wärmebildaufnahmen zu beauftragen.

## Schimmelprävention

Im Grundsatz gilt nach wie vor: Wer richtig heizt und lüftet, Wärmebrücken unterbindet, auf ausreichende Austrocknung des Neubaus achtet, Gebäudesanierungen analysiert und plant, mindert erheblich das Risiko von Schimmelbildungen.

Ob bei Neu- oder Altbauten: Wir beraten und unterstützen Sie bei Ihren Anliegen gerne. Auch finden Sie auf unserer Homepage unter [www.redinvest.ch/downloads](http://www.redinvest.ch/downloads) oder via QR-Code nützliche Merkblätter.



### Wohnungsmerkblätter

QR-Code mit Ihrem Smartphone scannen und PDF downloaden.

[www.redinvest.ch/downloads](http://www.redinvest.ch/downloads)



Sursee

**Thomas Häfliger**

Vorsitzender Geschäftsleitung

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder  
Immobilien-Bewerter eidg. FA  
Bewertungsexperte SEK/SVIT

T 041 926 70 50

thomas.haefliger@redinvest.ch

## Ist ein Einfluss der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienpreise feststellbar?

**Fällt der Preis einer Immobilie wegen der Pandemie? Oder bringt sie die Preise sogar zum Steigen? Stand heute, bei Redaktionsschluss im Juni 2021, kann festgehalten werden: zweimal vorsichtig Nein! Aber bekanntlich soll der Tag nicht vor dem Abend gelobt werden.**

«Immobilie» und «Markt» zu pauschalisieren, wäre zum vornherein gefährlich. Je nach Art und Lage der Immobilie können die Einflüsse dieser globalen Pandemie unterschiedlich sein. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf Wohnimmobilien in unserer Tätigkeitsregion.

### Eigenheime

Nach einem Einbruch der Nachfrage nach Eigenheimen während des ersten Lockdowns im Frühling 2020 hat sich diese im Sommer 2020 bereits wieder erholt. Da Covid-19 somit die Nachfrage nicht nachhaltig beeinflusste und sich der Preis (nicht zu verwechseln mit Wert!) von Immobilien stark nach dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage richtet, ist kein unmittelbarer Einfluss auf die Preise feststellbar.

### Mietwohnungen

Vor der Pandemie war eine Sättigung des Marktes spürbar. Es waren vermehrt Leerstände zu verzeichnen. Die Mietzinse stagnierten bzw. sanken da und dort sogar leicht. Verbote von Freizeitaktivitäten, Verunmöglichung von Reisen und verordnetes Homeoffice gaben den eigenen vier Wänden einen höheren Stellenwert. Finanzielle Mittel wurden ins Wohnbudget verlagert. Durch dieses «sich mehr gönnen» an Zimmern und Fläche gingen die Leerstände zurück. Das Bröckeln des Mietzinsniveaus ist eingedämmt.

### Der nachhaltige Einfluss

Wer vergisst, dass wir uns heute nicht nach, sondern noch in der Pandemie befinden, macht die Rechnung ohne das Virus.

Direkt wird die Pandemie die Immobilienpreise wohl nicht nachhaltig beeinflussen, indirekt möglicherweise aber schon. Das hängt von drei Faktoren ab:

Entscheidend wird sein, welchen längerfristigen Schaden unsere Gesamtwirtschaft nimmt und wie die öffentliche Hand die enormen Ausgaben, welche sie zur Linderung der Corona-Folgen tätigt, kompensiert. Diese beiden Aspekte werden einen Einfluss auf unsere Kaufkraft haben.

Ebenfalls wichtig wird sein, welche Gemütslage Herr und Frau Schweizer davontragen. Herrscht Zuversicht, dass die Pandemie überwunden ist, oder dominieren langfristig Angst und Vorsicht vor einer weiteren Virusvariante? Ist Ausgabefreude oder Sparen angesagt?

Den dritten Faktor bildet das Homeoffice. Wie stark wird es anhalten? Brauchen wir dauerhaft mehr Platz zum Arbeiten zu Hause, und wie verwenden wir Zeit und Mittel, die wir durch weniger Arbeitsweg einsparen? Investieren wir dies in längere Wege an den Bürotagen oder in das Homeoffice-Zuhause?

# Reinvest persönlich



**Zofingen**

## Leonie Zehnder

Unser Team am Standort in Zofingen wird seit dem 1. Februar 2021 von Leonie Zehnder tatkräftig unterstützt. Sie ist als Immobilien-Allrounderin vielseitig einsetzbar und dadurch die ideale Ergänzung des Teams.



**Sursee**

## Amanda Felderer

Am 1. April 2021 trat Amanda Felderer ihre Stelle als Immobilien-Bewirtschafterin in Sursee an. Sie verfügt über den eidgenössischen Fachausweis und ist für die Bewirtschaftung einer Vielzahl technischer Mandate (Miete und Stockwerkeigentum) verantwortlich.



**Sursee**

## Nadine Joos

Seit dem 1. Mai 2021 wird die Bewirtschaftungsabteilung am Hauptsitz Sursee durch Nadine Joos ergänzt. Als Immobilien-Sachbearbeiterin ist sie eine wertvolle Unterstützung in der technischen Betreuung unserer Mandate.



**Sursee**

## Lars Stirnimann

Um den wachsenden Bedürfnissen in der Sparte «Immobilien-Bewertungen» weiterhin gerecht zu werden, haben wir in Sursee per 1. Juni 2021 eine neue Stelle geschaffen und freuen uns, in Lars Stirnimann die ideale Besetzung gefunden zu haben. Einige Tage nach Firmeneintritt erreichte ihn zudem die erfreuliche Nachricht, dass er die anspruchsvollen Prüfungen bestanden hat und sich fortan «Immobilien-Bewerter eidg. FA» nennen darf. Herzliche Gratulation!