

Hinweise zum Gebäudebestand

1. Präambel

Der Gebäudebestand der GWG Dresden-Ost e.G. wurde überwiegend in den Jahren 1911 bis 1939 errichtet (ausgenommen Block- und Plattenbauten). Ein großer Teil dieser Wohngebäude steht heute unter Denkmalschutz. Obwohl der Gebäudebestand in den letzten Jahren instandgesetzt und modernisiert wurde, können nach Art, Lage und Alter des Mietobjektes selbstverständliche und daher vertraglich vorausgesetzte Einschränkungen für den Mietgebrauch auftreten.

Die Genossenschaft steht dafür ein, dass der Zustand der Mietsache den allgemeinen Vorschriften unter der Maßgabe des Standes der Technik zur Zeit der Errichtung des Gebäudes entspricht. Wir bitten Sie daher, Folgendes zu beachten:

2. Bauphysikalische Besonderheiten

Fast alle Gebäude besitzen Vollziegelaußenwände mit einer Stärke von ca. 400 mm und einem Wärmedurchgangskoeffizienten von $u > 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Der Wärmedurchgangskoeffizient „u“ gibt den Wärmeverlust je m^2 pro 1°K Temperaturunterschied in W an.

Die heute geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) fordert Werte von $< 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die denkmalgeschützten Gebäude, die nicht mit einer Außendämmung versehen werden konnten, liegen damit unter den heutigen Anforderungen der EnEV.

Bei extrem niedrigen Außentemperaturen (unter minus 5°C) können Oberflächentemperaturen an den Innenflächen der Außenwände nahe 0°C und darunter entstehen.

Diesem bauphysikalischen Zustand ist Rechnung zu tragen, indem durch ausreichende Lüftung und Heizung die relative Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen auf ein Maß beschränkt wird, dass das Auskondensieren von Wasser aus der Raumluft an kalten Außenwandflächen an der Innenseite verhindert.

So sollte mindestens zwei- bis dreimal täglich eine Stoßlüftung in der Wohnung vorgenommen werden, die einen kompletten Luftaustausch ermöglicht. Die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung sollte mit einem Hygrometer überwacht werden. Werte der relativen Luftfeuchtigkeit über 50 % können bereits bei Zimmertemperaturen von ca. 20°C und bei Außentemperaturen unter 0°C kritisch sein.

Schließen Sie bitte die Türen zu unbeheizten Räumen, um das Einströmen feuchter warmer Luft aus den beheizten Wohnräumen zu verhindern.

Bitte beachten Sie, dass das Aufstellen von Einrichtungsgegenständen an ungedämmten Außenwänden die Luftzirkulation stark einschränken oder verhindern kann. Hierdurch können Feuchtigkeitsniederschläge an Wänden oder Möbelstücken entstehen, die zu Schimmelpilzbildungen führen können. Es handelt sich hierbei nicht um Gebäudeschäden, sondern um Erscheinungen, bedingt durch bauphysikalische Eigenschaften.

In sehr vielen Wohnungen wurden bereits neue Fenster eingesetzt. Diese Fenster entsprechen den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vergangener Jahre oder der heute geltenden Energieeinsparverordnung. Sie schließen dichter als die ursprünglichen Holzkastenfenster. Außerdem besitzen diese Fenster einen höheren Wärmedämmwert, der ca. 30 %, bezogen auf die Glasscheibe, höher liegt.

Es ist ein völlig normaler Zustand, dass Isolierglasscheiben bei niedrigen Außentemperaturen innen beschlagen oder sogar Eis ansetzen können, wenn die Luftfeuchtigkeit im Raum hoch ist und die Innenseiten der Scheiben Oberflächentemperaturen erreichen, die ein Auskondensieren von Wasser ermöglichen (Unterschreiten des Taupunktes).

3. Besonderheiten Kellergeschoss

Die meisten Fundamente unserer Häuser bestehen aus Vollziegeln oder Sandstein, die erst oberhalb der Erdoberfläche horizontal abgesperrt sind. In den zwanziger und dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts sind die meisten Fundamente nicht vertikal gegen Feuchtigkeit isoliert worden. Über die Fundamentwände wird Feuchtigkeit an den Kellerraum abgegeben. Das zeigt sich an teils feuchten Ziegeln und Abplatzungen des Putzes an den Außen- und Innenwänden. Die dabei entstehende Salzbildung (weißes Pulver auf den Oberflächen der Wände) ist auf die Verdunstung von Wasser zurückzuführen.

Der Fußboden ist ebenfalls nicht gegen Erdfeuchte abgedichtet. Organische Stoffe, wie Holz, Pappe und ähnliches können daher nicht ohne unterlegte wasserabsperrende Materialien auf dem Kellerfußboden abgestellt werden.

4. Besonderheiten Geschossdecken

Fast alle Geschossdecken unserer Objekte sind Holzbalkendecken und entsprechen in ihrem Aufbau den technischen Anforderungen der Baujahre zwischen 1912 und 1939. Wir weisen deshalb an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass Holzbalkendecken Schwingungen übertragen und Knarr- bzw. Quietschgeräusche erzeugen können.

Der Vorstand

Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Dresden-Ost e.G.
Straße des 17. Juni 25
01257 Dresden

Mail: info@gwg-dresden.de
Telefon: 0351 25517-30