

Bekämpfung von Schimmel, Keimen und Gerüchen

Dauerhafte Sanierung durch Kaltvernebelung

Schimmel ist ein Reizwort in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Für Eigentümer und Verwalter bedeutet er Wertminderungen und Mietausfälle, für Bewohner steht die Gesundheitsgefährdung im Vordergrund – und das in doppelter Hinsicht. Denn neben dem Schimmel an sich ist auch die Bekämpfung oft gesundheitlich sehr bedenklich. Die meisten herkömmlichen Methoden der Schimmelbekämpfung zeigen diesbezüglich Mängel beim Produkt oder bei der Anwendung. Dies kann zur dauerhaften Belastung der Raumluft, zu gesundheitsschädigender Belastung bei der Anwendung oder zu wiederholtem Schimmelbefall führen. Leider wird bei einer Schimmelpilzsanierung häufig keine Einzelfallanalyse durchgeführt, dafür oft auf billige Standardlösungen gesetzt.

Text und Fotos: Martin Urbaneck



Unprofessionelle und problematische Ansätze sind die oberflächliche Entfernung des sichtbaren Schimmels, zum Beispiel mit Javelwasser, oder das einfache Überstreichen der betroffenen Stellen beziehungsweise Räume mit einer Fungizid-Farbe. Dabei wird der potenziell gesundheitsgefährdende Schimmel durch einen potenziell gesundheitsgefährdenden Anstrich ersetzt. Denn es ist bekannt, dass herkömmlich Fungizid-Farben ihre Wirkung mit der Zeit verlieren und – schlimmer – die Fungizide in die Raumluft emittieren. Die Raumluft ist somit hohen Schadstoffbelastungen ausgesetzt.

Herkömmliche Mittel zur Schimmelbekämpfung sind oft giftig oder zumindest aggressiv. Hierzu zählen vor allem chlorhaltige Produkte oder solche, die Urotropin (Hexamethylentetramin, Methenamin) enthalten. Letzteres ist besonders für Allergiker höchst bedenklich. Der Einsatz von Wasserstoff-

1 Nachhaltige Schimmelbeseitigung, Generierung keimfreier Raumluft und keimfreier Oberflächen sowie Geruchsbeseitigungen mit Kaltvernebelung in geschlossenen Räumen

peroxid wird ebenfalls oft verharmlost: Das starke Oxidationsmittel wirkt bei Hautkontakt reizend. Auch sind Verfärbungen an Wandfarbe und Kunststoffteilen möglich. All diese Probleme liegen vor allem an der chemischen Wirkungsweise dieser Mittel.

Physikalische Schimmelsanierung durch Zellzerstörung

Als schonende und wirksame Alternative gibt es Neuentwicklungen, die den Schimmelpilz physikalisch vernichten. Ein Wirkstoff ist eine unter dem Namen ValloFog erhältliche Polymerlösung, die durch eine spezielle Feinstvernebelungstechnik angewandt wird. Die langkettigen Moleküle sind chemisch träge und docken an den negativ geladenen Zellwänden von Mikroorganismen an. Dort unterbinden sie die Ernährung des Zellkerns, und dieser stirbt ab. Im Anschluss zerfällt das Molekül in leicht abbaubare Bestandteile. Da menschliche, tierische und pflanzliche Zellen andersartig aufgebaut sind, somit keine Bühne für besagtes Polymer bieten, besteht keine Gefahr einer gesundheitlichen Beeinträchtigung. Auch auf anderen Gegenständen,

wie Möbeln oder Elektronikgeräten, ist keine schädigende Wirkung möglich.

Speziell ist auch die Anwendung: Neben einer gezielten Behandlung der betroffenen Flächen wird der gesamte Raum durch eine sehr feine Kaltvernebelung von Schimmel und Schimmelsporen befreit. So erreicht der Wirkstoff jeden Winkel und desinfiziert selbst die Raumluft. Dieses Verfahren soll einen langfristigen Schutz gegen Neubefall garantieren.

Die Polymerlösung ist nicht toxisch, nicht reizend, nicht sensibilisierend sowie nicht entflammbar und nicht explosionsgefährlich. Sie wirkt gegen Bakterien, Pilze, Sporen und Viren und bildet keine Resistenzen. ValloFog oxidiert nicht und ist geruchsneutral. Der pH-Wert der Lösung liegt bei 6. Sie ist bereits in geringen Konzentrationen wirksam. Das Produkt wurde nach strengen OECD-Richtlinien geprüft und als gesundheitlich unbedenklich eingestuft.

Ein nachhaltiges Gesamtkonzept

Die Methode sollte stets nur von geschulten Vernebelungstechnikern angewendet werden. Nur sie können mit einer speziell entwickelten Vernebelungsmaschine einen sogenannten trockenen Wirkstoffnebel (Kaltvernebelung) erzeugen. Durch die minimale Tröpfchengröße werden elektrische Geräte nicht belastet und können während des Prozesses im Raum bleiben. Bewohner können unmittelbar nach der Vernebelung in den Raum zurückkehren. Bei der ersten Behandlung werden kontaminierte Räume von Schimmel und Keimen befreit. Auch unangenehme Gerüche, zum Beispiel Brand-, Verwesungs- und Modergeruch bis hin zur Buttersäure, können beseitigt werden.

Fünf bis sieben Tage nach der ersten Behandlung wird eine weitere vorbeugende Vernebelung durchgeführt. Durch die Sprühmethode erreicht der feine Nebel jeden auch noch so versteckten Winkel. Meist erfolgt danach auf Wunsch der Einsatz der Maler, die die behandelten Räume neu streichen oder tapezieren.

Angeboten wird das Gesamtkonzept von der Vallovapor GmbH sowie einigen lizenzierten Partnerunternehmen als Hand-In-Hand-Lösung an, sprich: Schimmelentfernung und anschließende Renovierungsarbeiten

erfolgen aus einer Hand, Einwirkfristen und eventuelle Besonderheiten werden stets berücksichtigt, der zeitliche Ablauf wird individuell angepasst und somit die Geduld der Nutzer oder Mieter nicht unnötig auf die Probe gestellt.

Sehr gute Erfahrung hat damit unter anderem die TREUREAL Property Management GmbH in dem von ihr bis zum Juli 2011 betreuten Wohnungsportfolio in Salzgitter gemacht. Durch das innovative Schimmelkonzept konnten nach Aussage von Verwaltungsleiter Uwe Hirsch „... die ansonsten üblichen Rückfälle auf ein vernachlässigbares Minimum gesenkt werden. Dadurch wurde nicht nur die Mieterzufriedenheit erhöht, es gibt folgerichtig auch weniger Mietminderungen – ein wirtschaftlicher Vorteil. Und unsere Verwalter haben nicht nur weniger ‚Ärger‘, sie werden auch mit dem durchorganisierten Gesamtkonzept entlastet – von der Schimmelentfernung über die Renovierungsarbeiten bis hin zur Mietersensibilisierung. Und für Härtefälle gibt es überdies noch die Möglichkeit einer profunden Ursachenanalyse via Datenlogging. Da die Vallovapor GmbH auch die Terminabsprachen und Koordination mit den Betroffenen übernimmt, fühlen sich die Mieter unserer Beobachtung nach vertrauensvoll aufgehoben.“

Die Anwendung selbst ist schnell ausgeführt. Die Räume müssen nicht vorbereitend aus-, umgeräumt oder abgedeckt werden. Die Vernebelung in einem Raum von 30 Quadratmetern dauert zirka 20 Minuten ohne entsprechende Vorarbeiten. Nach zwei Stunden ist der Raum wieder nutzbar.

Einsatzgebiete und Einzelfallanalysen

Die Vernebelung ist besonders für die Instandhaltung von bewohnten Objekten geeignet. Über die Behandlung der Räume hinaus werden Mieter und Eigentümer im Rahmen des Instandhaltungskonzepts zur speziellen Anwendung sowie über richtiges



2 Kaltvernebelungsverfahren wirken zielgerichtet und schnell, sind gesundheitlich unbedenklich und haben eine nachhaltige Wirkungsweise.

Lüftungs- und Heizverhalten aufgeklärt. Auf Wunsch des Hausverwalters oder Eigentümers kann in dem Instandhaltungskonzept darüber hinaus ein Datenlogging beauftragt werden, das Aufzeichnungen über das Raumklima über einen längeren Zeitraum zur Verfügung stellt, um weitere Schlüsse zu ziehen, passende Maßnahmen einzuleiten und gegebenenfalls den Nutzer zu sensibilisieren.

Bei Leerwohnungen bildet die Vernebelung eine kostengünstige Alternative zur Komplettsanierung. Auch im fertiggestellten Neubau kann das System präventiv eingesetzt werden, um das Risiko der Schimmelbildung aufgrund von Baurestfeuchte auszuschließen. Bestehen Mängel oder Schäden, die weder durch gewissenhaftes Lüften und Heizen noch durch gründliche Schimmelentfernung dauerhaft unschädlich gemacht werden können, kann das ValloFog-System in Kombination mit speziellen, ebenfalls physikalisch wirkenden Beschichtungen eingesetzt werden. ■



Martin Urbanek

Diplom-Kaufmann und geschäftsführender Gesellschafter der Vallovapor GmbH.
www.vallovapor.de