

Ein «Bschiss» mit Minergie

Wo Minergie drauf steht, da sollte auch Minergie drin sein. Nicht so in einer Swiss-Life-Überbauung in Kaiseraugst.

«Herzliche Gratulation, Sie bewohnen ein Gebäude mit fortschrittlichem Dämmstandard und intelligenter Haustechnik.» So beginnt die Kurzanleitung des Nutzerhandbuchs für Minergie-Standard, das sämtliche 95 Mietparteien der Überbauung Salix gemeinsam mit ihrem Mietvertrag erhielten. Die drei Wohnblocks wurden im Sommer 2010 fertiggestellt.

Als Eigentümerin zeichnet die Swiss Life, welche die Überbauung von einem Generalunternehmer erstellen liess und ihre Tochterfirma Livit AG mit der Liegenschaftsverwaltung beauftragte. Im Nutzerhandbuch wurden wie schon in den Wohnungsinseraten die Vorteile der angeblich im Minergie-Standard erstellten Bauweise hervorgehoben. Das Handbuch gab den Mieterinnen und Mietern Tipps zum Lüften und auch zum Sonnenschutz.

Zudem hing an der Hausfassade eine Etikette mit dem Minergie-Label, das von einer kantonalen Fachstelle vergeben wird. Damit wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Gebäude deutlich

MINERGIE®

Das Label für Minergiebauten ist geschützt.

bessere Isolationswerte bei höherem Wohnkomfort aufweisen. Die Mieterinnen und Mieter könnten deshalb mit wesentlich tieferen Heizkosten rechnen. Doch schon bald nach dem Einzug tauchten bei den neuen Bewohnern erste Zweifel auf.

Sie erkundigten sich bei der Livit, ob die Bedingungen, die für den Minergie-Status erforderlich sind, auch tatsächlich eingehalten werden. Denn es war offensichtlich, dass weder die vorgeschriebene Komfortlüftung noch die Temperaturfühler in allen Zimmern vorhanden waren. Zudem wies ein Baufachmann darauf hin, dass weder die Stärke des Mauerwerks noch der Aussenisolation die strengen Anforderungen



Dieses Wohnhaus in Kaiseraugst wurde den künftigen Mieterinnen und Mietern mit Minergie angepriesen. Doch es war gar keine Minergie drin.

des Minergie-Standards erfüllen. Aufgrund dieser Ungereimtheiten wandten sich die skeptisch gestimmten Mieterinnen und Mieter nochmals an die Livit.

Die Verwaltung verneinte jedoch, dass ein Mangel vorliege. Im November 2014 registrierten die Bewohner erstaunt, dass das Minergie-Zertifikat stillschweigend von der Fassade entfernt worden war. Auch fehlt seither in den Wohnungsinseraten im Internet jeder Hinweis auf den Minergie-Standard. Die eigens für die Überbauung aufgeschaltete Webseite wurde vom Netz genommen. Dass der für die Gebäudetechnik verantwortliche Planer diesen Bau weiterhin im Internet als Referenz für eine Minergiebauweise ausweist, ist nur eine der vielen Ungereimtheiten in dieser Sache.

Im April 2015 fand in Rheinfelden eine Schlichtungsverhandlung statt. Ein engagierter Mieter hatte die Schlichtungsstelle angerufen und forderte, dass sein Mietzins reduziert werde. Und zwar rückwirkend. Gestützt auf Angaben in einer Studie der Bundesämter für Energie und für

Wohnungswesen verlangte er 8 Prozent der Nettomiete zurück. Die Schlichtungsbehörde stimmte ihm zu und teilte seine Meinung, es liege hier ein Mangel vor, weil der Mieter die zugesicherte Leistung nicht bekommen hatte. Dennoch kam es zu keiner Einigung zwischen den Parteien. Folgerichtig klagte der Mieter seine Forderung beim Bezirksgericht ein.

Da sich dieser Streit in der Siedlung rasch herumsprach, wandten sich weitere Bewohner

Wurden die Mieter in Kaiseraugst über den Tisch gezogen?

an den MV und baten ebenfalls um Unterstützung. Sämtliche Betroffenen erhielten daraufhin einen Musterbrief, mit dem sie ihre Ansprüche bei der Verwaltung geltend machen konnten. Über dreissig Mietparteien machten davon Gebrauch und forderten nun ebenfalls eine Mietzinssenkung. Doch die Livit vertröstete sie mit mehreren Schreiben mit

dem Hinweis auf Abklärungen bei der Zertifizierungsfachstelle. Dabei hielt sie in einem ihrer Briefe fest, dass die Fachstelle die Minergie-Zertifizierung «widerrechtlich» entzogen habe. Dies trotz der offensichtlichen baulichen Mängel.

So bleibt auch den übrigen Betroffenen nichts anderes übrig, als ebenfalls an die Schlichtungsstelle zu gelangen. An einer gut besuchten Informationsversammlung legte MV-Geschäftsleiter Urs Thrier das korrekte Vorgehen dar und verteilte eine entsprechende Mustereingabe. Mehrere Mieter teilten die Auffassung, wonach die Ausgangslage klar und eindeutig sei und dass die Swiss Life sicher schon längst eingelenkt hätte, wenn es nicht derartige finanzielle Konsequenzen hätte. Dem Konzern droht in seiner Siedlung im Aargau ein Millionenschaden. So war es auch unbestritten, dass sich die Grossmieterin diesmal nicht wie nach dem Einzug, bei dem die verschiedensten Mängel auftraten, mit einigen Einkaufsgutscheinen im nahe gelegenen Supermarkt würde aus der Affäre ziehen können. (ut)