



Streit um eine Minergie-Wohnung

Biel Schon früh nach seinem Umzug nach Biel stellte ein Bewohner eines Minergie-P-Baus verschiedene Mängel fest. Zu unangenehmen Gerüchen gesellten sich hohe Temperaturen sowie eine zu hohe CO₂-Konzentration. Der Bieler meldete die Missstände an Vermieter und Verwaltung. Weil aus seiner Sicht nur zögerlich gehandelt wurde, landete der Fall vor der Schlichtungsbehörde. Es sei ein Einzelfall, sagt der Vermieter. Spezielle Umstände hätten die Ursachenklärung erschwert.



Das Gebäude an der Bieler Karl-Neuhaus-Strasse wurde vor vier Jahren als sogenanntes Passivhaus saniert. Die Vision: komfortables Wohnen und Arbeiten ohne Heizung. Matthias Kaser

Michael Lehmann

Reto Gmür ist von seiner ersten Minergie-Wohnung enttäuscht. Seit bald einem Jahr wohnt er in Biel in einer Mietwohnung, die Minergie-P zertifiziert ist. Dieses Zertifikat bedeutet immerhin, dass der Bau maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie genügt. Auf den versprochenen Komfort warte er noch heute, sagt Gmür, der schwere Vorwürfe erhebt: «Der Vermieter kassiert Förderbeiträge, obwohl das Minergie-Konzept fehlerhaft umgesetzt wird. Die Kontrollbehörde ist wirkungslos.»

Schon kurz nach seinem Einzug nahm

Reto Gmür in unregelmässigen Abständen störende Gerüche in seiner neuen Wohnung wahr. Es habe beispielsweise nach Bratspeck, verbrannten Keksen und später sogar Zigarettenrauch gerochen. Im November des letzten Jahres kontaktierte Gmür ein erstes Mal die Verwaltung, wo ihm geraten wurde, ein Protokoll der verschiedenen Gerüche zu erstellen.

Im Frühling kamen weitere Mängel hinzu. Obwohl es erst März war, stiegen die Zimmertemperaturen nachts teilweise auf 29 Grad an. Gmür schlief schlecht und kämpfte bei der Arbeit zunehmend mit Konzentrationsproble-

men. Dazu kamen wiederholt Kopfschmerzen, die den Mieter veranlassten, ein CO₂-Messgerät zu kaufen. Diese Investition habe sich gelohnt, sagt Gmür. Er stellte fest, dass der CO₂-Gehalt in seinem Zimmer am Morgen selbst bei maximaler Lüftung teilweise über 2500 ppm (parts per million, dt. Millionstel) betrug. Dies überschreitet die in den Normen vorgesehene «mittlere Raumluftqualität» von 1350 ppm deutlich.

Entscheid vor Schlichtungsbehörde

Gmür wandte sich nochmals eindringlicher an die Verwaltung und an die Vermieterfirma 3L-Immobilien AG, die sich



im selben Gebäude befindet. Die Liegenenschaft an der Karl-Neuhaus-Strasse wurde vor vier Jahren zu einem sogenannten Passivhaus renoviert und galt damals als Prestigeobjekt (das BT berichtete).

Firmenchef Urs Zumstein nahm Mitte Mai persönlich Augenschein und suchte darauf den Kontakt zur Baufirma. Es wurde beschlossen, verschiedene Messgeräte in der Wohnung zu installieren. Gmürs Einwände, die Wohnung sei wegen den hohen Temperaturen und der wahrscheinlich defekten Lüftung nicht bewohnbar, blieben unbeantwortet.

Auch deshalb wählte Gmür Mitte Juli den Gang vor die Schlichtungsbehörde. Die Verhandlung war ein Teilerfolg für Gmür. Die Vermieterschaft verpflichtete sich unter anderem zu einer raschen Behebung der Mängel und zu wöchentlichen Rapporten über den Fortschritt der Arbeiten. Bereits im August sah sich Gmür jedoch gezwungen, eine schriftliche Mahnung zu versenden, weil die vereinbarte E-Mail über den Stand der Arbeiten ausblieb. Zwar wurde ein Lüftungsddefekt festgestellt, die Ursache dafür steht hingegen bis heute nicht definitiv fest.

Erschwerte Ursachenklärung

Vermieter Urs Zumstein der 3L-Immobilien AG kann Gmürs Unmut verstehen. «Wir sind ebenfalls an einer möglichst zeitnahen Korrektur interessiert», sagt er. Nur handle es sich bei Lüftungen um äusserst komplizierte Systeme. Von aussen möge es den Anschein gemacht haben, dass nur zögerlich vorgegangen worden sei. In der Tat seien jedoch schon früh Firmen eingeschaltet worden, um die Situation zu korrigieren. «Abweichungen zu kategorisieren, ist eine schwierige Angelegenheit und braucht

Zeit.» Zudem habe die Lüftung in Gmürs Wohnung zeitweise fehlerfrei funktioniert. Dies habe die Ursachenklärung weiter erschwert. Die nächsten Arbeits-

«Ich kam mir vor wie auf einer Odyssee.»

Reto Gmür über die Suche nach Verantwortlichen
Schritte in der Wohnung seien bereits eingeleitet.

Da der 3L-Immobilien AG keine weiteren Beschwerden bekannt sind, geht die Firma von einem Einzelfall aus.

Stichproben nach Zufallsprinzip

Doch Gmür ist auch von den Zertifizierungsbehörden enttäuscht. «Respektive deren eingeschränkten Möglichkeiten, sicherzustellen, dass Mieter das bekommen, was Minergie verspricht», ergänzt er. Anfang Juni kontaktierte Gmür den Verein Minergie Schweiz. Auch an dieser Stelle kommt es zu Verzögerungen. Zuerst wird Gmür an die kantonale Zertifizierungsstelle verwiesen. Weil dort die Installationspläne des Baus fehlten, konnte ihm ebenfalls nicht geholfen werden.

«Ich kam mir vor wie auf einer Odyssee», sagt Gmür. Seine E-Mails wurden meist erst nach mehreren Tagen oder sogar Wochen beantwortet und oftmals wurde er schlicht an andere Stellen oder Instanzen gewiesen.

Nach Abklärungen wird seine Anfrage Ende August von der Zertifizierungsstelle Zentralschweiz beantwortet. Es sei gut möglich, dass die Lüftung in seiner Wohnung fehlerhaft installiert worden sei und nun die Abluft anderer Wohnungen angesogen werde. Dies sei jedoch «kein Minergie-relevanter Punkt» und müsse von einem Fachmann beurteilt

werden. Eine aus Sicht Gmürs unzufriedenstellende Antwort des Vereins, der auf seiner Website den Komfort und die besondere Luftqualität in Minergiewohnungen hervorhebt.

Auf Anfrage schreibt Robert Witte, Mediensprecher von Minergie Schweiz, dass die Lüftung selbstverständlich ein relevanter Punkt für Minergie-Gebäude sei. Jährlich würden diesbezüglich Fachveranstaltungen des Vereins durchgeführt. Der Verein bedauere die Ärgernisse, die in diesem Fall entstanden sind. Der Vorwurf, dass die Zertifizierungsstellen nicht wirksam seien, weist er aber zurück. Das «Minergie-Qualitätssystem Betrieb» gewährleiste auf Basis einer Begehung vor Ort eine wirksame Optimierung für alle Gebäudenutzer.

Stichproben werden grundsätzlich nach dem Zufallsprinzip durchgeführt. Bereits im August wurde Gmür jedoch in Aussicht gestellt, dass die Zertifizierungsstelle einen Augenschein vor Ort sowie eine Stichprobe vornehmen würde.

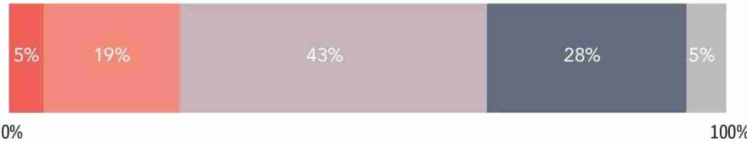
Die zaghaften Vorgehensweisen zerrten an Gmürs Nerven. Die an der Schlichtungsverhandlung beschlossene Mietzinsreduktion ist ihm nur ein schwacher Trost. «Mir wäre es lieber gewesen, wenn das Problem effizient angegangen und gelöst worden wäre.» Denn im Grunde sei er von den Versprechen der Minergie-P-Wohnungen begeistert. Er habe explizit nach einer solchen Wohnung gesucht. Umso grösser ist nun seine Enttäuschung. Dennoch hofft Gmür auf ein gutes Ende. Ein Wegzug strebt er jedenfalls nicht an.

Haben Sie ähnliche Erfahrungen gemacht? Kommentieren Sie online oder schreiben Sie uns: region@bielertagblatt.ch

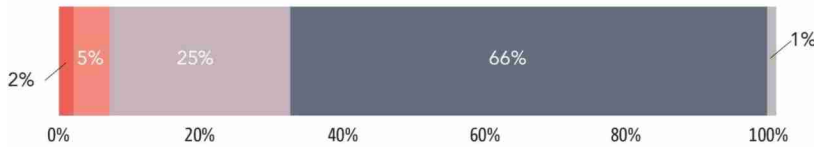


Zufriedenheit mit Zugluft und Kochgerüchen

Kochgerüche etc. verschwinden auch ohne Fensterlüften schnell genug.



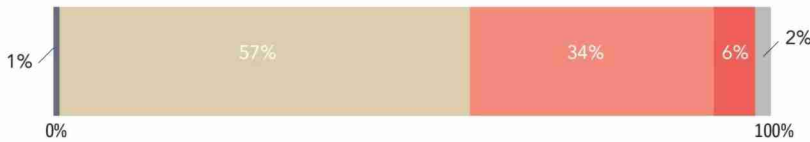
Zugluft Es zieht nicht in den Räumen.



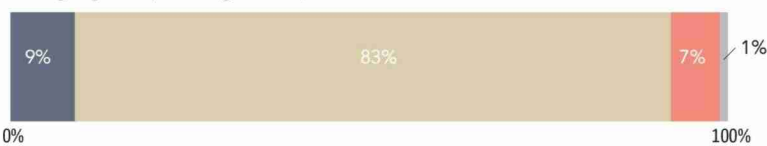
■ Trifft gar nicht zu
 ■ Trifft eher nicht zu
 ■ Trifft eher zu
 ■ Trifft sehr zu
■ Weiss nicht/Keine Angaben

Zufriedenheit mit der Raumtemperatur

Sommer



Übergangszeit (Frühling/Herbst)



Winter



■ Viel zu kalt
 ■ Eher zu kalt
 ■ Gerade richtig
 ■ Eher zu warm
 ■ Viel zu warm
■ Weiss nicht/Keine Angaben

In der Studie des Bundesamts für Energie wurden 930 Bewohner von Minergie-Wohnungen befragt. Grafik: BT/ml Quelle: BFE

Minergie-Standards

• **Minergie:** Der Minergie-Standard definiert das Schweizer Niedrigenergie-Gebäude. Zentrale Punkte beim Minergie-Standard sind eine gut gedämmte Gebäudehülle, eine hocheffiziente und erneuerbare Energieversorgung und die kontrollierte Lüfterneuerung.

• **Minergie-P:** Der Standard Minergie-P bezeichnet und qualifiziert Niedrigenergie-Bauten. Sie weisen maximale Energieeffizienz und Komfortmerkmale auf.

• **Minergie-A:** Ein Minergie-A-Haus hat eine positive Energiebilanz. Das bedeutet, dass der Aufwand für Raumwärme, Wassererwärmung, Lüfterneuerung, sämtliche elektrischen Geräte und die Beleuchtung durch eigens produzierte erneuerbare Energien gedeckt wird.

• **Minergie-ECO:** Kann als Zusatzprodukt mit jedem Minergie-Baustandard kombiniert werden und enthält zusätzliche Anforderungen bezüglich Gesundheit (Tageslicht, Schadstoffbelastung, geringe Lärm- und Strahlungswerte) und Ökologie (gut verfügbare Rohstoffe, geringe Umweltbelastung bei Herstellung, Rückbaubarkeit). *mt/leh*



Trockene Luft stört am meisten

Studie Das Bundesamt für Energie hat die Zufriedenheit der Nutzer von Minergie-Wohnungen untersucht. Ein Grossteil ist zufrieden, kritisiert werden die trockene Luft und die Temperaturen im Sommer.

Seit 1998 ist Minergie eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen. In der Schweiz gibt es gemäss dem Verein Minergie 44 652 zertifizierte Wohnobjekte. Das entspricht in etwa einer halben Million Minergie-Nutzern. In einer 2014 und 2015 durchgeführten Studie machte das Bundesamt für Energie erstmals eine Erfolgskontrolle zum Bauen mit Minergie. Dabei wurden auch Bewohnerinnen und Bewohner zu ihrer Zufriedenheit befragt.

Die Befragten, die sowohl in Einfamilienhäusern (615), Mehrfamilienhäusern (223) und Verwaltungsbauten (92) wohnen, äusserten sich zu den verschiedenen Themen mehrheitlich positiv. So zeigten sich beispielsweise nur 9 Prozent der Befragten unzufrieden mit der Lüftung. In den dazu geführten Interviews teilten sich die Meinungen jedoch. Während die einen Bewohner die gute Luftqualität hervorhoben, gaben andere wiederum zu Protokoll, dass sie die Luft in ihrer Wohnung als «abgestanden» empfinden.

Die Frage, ob Koch- oder ähnliche Gerüche auch ohne Fensterlüften schnell genug verschwinden, wurde von 24 Prozent verneint (Grafik links). In Mehrfamilienhäusern war dies deutlich häufiger der Fall als in Einfamilienhäusern.

Mit der Raumtemperatur waren die Nutzer je nach Jahreszeit unterschiedlich zufrieden. Problematisch war es vor allem im Sommer, in dem es fast der Hälfte zu warm wurde. In der Übergangszeit und im Winter stimmte die Raumtemperatur für rund vier Fünftel der Befragten. Über zu warme Räume im Sommer klagten vor allem die Nutzer in Verwaltungsgebäuden. Besonders häufig zufrieden mit der Temperatur waren Bewohner von Minergie-Umbauten.

Auch die Luftfeuchtigkeit wurde beurteilt, wobei herauskam, dass eine Mehrheit der Nutzer die Luft in ihren Wohnungen als zu trocken empfand. Dies wurde besonders bei Mehrfamilienhäusern oft kritisiert (56 Prozent).

In der Bilanz zeigten sich die Befragten wieder zufrieden. Auf die Frage, ob sie wieder in ein Minergie-Gebäude desselben Standards ziehen beziehungsweise darin arbeiten würden, antworteten 88 Prozent der Nutzer mit «ja». *leh*

Siehe Interview mit dem Studienleiter (rechts). Die gesamte Studie finden Sie unter www.bielertagblatt.ch/minergie

Fast der Hälfte der Befragten wurde es im Sommer zu warm.



«Wir stehen hinter der Minergie»

Energie Olivier Meile, Leiter der Studie «Erfolgskontrolle Gebäudeenergiestandards 2014–2015» sagt, warum Minergie-Häuser nicht immer ihre Grenze des Energieverbrauchs einhalten.

Olivier Meile, Sie haben unter anderem herausgefunden, dass in einigen Minergie-Gebäuden die Kochgerüche zu langsam verschwinden, es im Sommer zu warm und im Winter die Luft zu trocken ist. Stimmt etwas nicht mit dem Belüftungssystem in Minergie-Häusern?

Olivier Meile: Nein, denn es kommt in den wenigsten Fällen vor. Am häufigsten gibt es Probleme bei der Luftmenge, die zirkuliert. Ist das Luftvolumen zu gross, trocknet es die Luft aus. Das Problem liegt aber nicht an Minergie. Sondern an den Betriebseinstellungen der Lüftungsanlage. Die Fehler passieren meistens nicht während der Installation der Anlagen, sondern wenn diese erst in Betrieb genommen werden. Danach nimmt oftmals der Nutzer Einfluss auf die Anlagen und ändert Einstellungen, ohne grosse Kenntnisse davon zu haben. Er stellt die Lüftungsanlage um, was dann oft zu Probleme führen kann.

Architekten und Bauherren, die mit Minergie arbeiten, scheinen laut der Erfolgskontrolle zufrieden zu sein. Obwohl dadurch die Planung und der Bau komplizierter sind und Mehrkosten verursacht.

Was Minergie- und Minergie-P-Standards anbelangt, so sind vielleicht höhere Bauanforderungen verlangt. Doch der Aufwand, den es für die Anforderungen des Labels braucht, ist gleich wie bei einem konventionellen Bau. Das Einzige, das Mehraufwand benötigt, ist die Dich-

teprüfung der Gebäudehülle bei einem Bau nach Minergie-P-Standard. Dafür ist es auch ein qualitativer Mehrwert des Gebäudes. Schauen wir uns einen Bau mit einem Standard von Minergie-Eco an, gibt es tatsächlich während der Planung, in der Ausführung und bei der Baukontrolle einen grösseren Aufwand. Im Gegenzug aber steht dann ein Gebäude, das gesundheitlich und im Sinne der Ökologie viel besser abschneidet. Es gibt einen gewissen Aufwand, die Vorteile sind aber gross und so auch die Motivation der Bauherren und Architekten. Nicht nur für Architekten und Bauherren, vor allem für den Nutzer.

Fehlt es an technischem Know-how für den Neu- oder Umbau eines Gebäudes mit Minergie-Standard?

Ja, aber nicht im Speziellen bei Minergie-Gebäuden. Generell ist die Bauindustrie momentan mit Herausforderungen konfrontiert. Das Know-how auf der Baustelle nimmt ab, gleichzeitig werden Bauanforderungen immer höher. Wenn man auch ökologisch bauen will, sogar noch ein bisschen mehr.

Der Verein Minergie vergibt sein Label durch die Prüfung von Planungsdaten, statt einer Prüfung des Energieverbrauchs. Es kann also sein, dass ein Minergie-Gebäude seine Energiegrenzwerte überschreitet.

Ja, das kann vorkommen. Der effektive Energieverbrauch hängt nicht nur von der Qualität des Gebäudes ab, sondern auch davon, wie die Anlagen betrieben werden und wie sich die Nutzer im Gebäude verhalten. Minergie kann keine Verantwortung dafür übernehmen, wie lange ein Bewohner beispielsweise duscht oder ob er die Fenster zu lange öffnet. Das ist auch nicht die Aufgabe des Vereins.

Laut Ihrer Studie überschreiten vor allem Minergie-Neubau-Mehrfamilienhäuser die Energieverbrauchsgrenze.



Olivier Meile
Leiter Bereich
Gebäudetechnologie,
Bundesamt für
Energie

Wir hatten unter den Fallbeispielen kein einziges Gebäude mit groben baulichen Mängeln. Dafür haben wir oft festgestellt, dass die Einstellungen der technischen Installationen falsch waren. Ein Beispiel sind Gaskessel, die kondensieren sollten, dies aber nicht taten. Somit waren diese weniger energieeffizient, als sie eigentlich sein könnten. Das ist auf den Haustechniker oder Betreiber der Anlagen zurückzuführen. Natürlich hat, wie bereits gesagt, auch immer noch die Einstellung der Nutzer einen Einfluss. Ein Einfamilienhaus hat jemand nach Minergie-Standard gebaut, weil sie oder er selber bewusst und energieeffizient leben möchten. Deshalb wird in Einfamilienhäusern besser darauf geachtet, dass effektiv weniger Energie verbraucht wird und die Einstellungen der Anlagen stimmen, als in Mehrfamilienhäusern, wo man sich einmietet. Es gilt also: Betriebsoptimierung der technischen Anlagen und bessere Information für die Nutzer.

In einem Minergie-Haus sind dank der Energieeffizienz die Betriebskosten tiefer. Könnte dies bei den Bewohnern zu einem Rebound-Effekt führen: «Ich zahle weniger, also kann ich länger duschen»?

Es gibt Studien zum Rebound-Effekt, doch das Problem ist wohl etwas komplexer. Kauft ein Bewohner eines Minergie-Hauses einmal mehr ein Flugticket auf die Malediven, da er weniger für den Betrieb bezahlt, ist das natürlich ein Widerspruch. Da macht es mehr Sinn, in einem gewöhnlichen Haus zu leben und nicht zu fliegen. Wir haben keine wissenschaftliche Grundlage dafür, aber es ist eine Möglichkeit. Bewusste Bewohner eines Mi-



nergie-Hauses sind sich aber auch über die Belastung des Fliegens im Klaren.

Was bringt ein Haus mit ökologischem Heizsystem, wenn wenige Personen auf grossem Raum leben?

Sollte das Label nicht eine Mindestzahl der Bewohner auf einer bestimmten Fläche festlegen?

Das wäre natürlich wünschenswert und sinnvoll. Aber in der Praxis würde sich eine solche Auflage nicht durchsetzen. Man will nicht, dass beispielsweise ein Minergie-Haus mit einer vierköpfigen Familie kein Minergie-Haus mehr ist, sobald die Kinder ausgezogen sind.

Gibt es in der Schweiz alternative Labels für einen energieeffizienten Bau?

Das Bundesamt für Energie empfiehlt vier Instrumente. Als Einstieg empfiehlt sich der Gebäudeenergieausweis der Kantone. Hier geht es um das Bewusstsein, in welchem energetischen Zustand sich ein Gebäude befindet. Wir empfehlen auch das Minergie-Eco-Zertifikat, das sich auf Gesundheit und ökologisches Wohnen konzentriert. Will man eine gesamte Nachhaltigkeitsbeurteilung mit gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aspekten, eignet sich das Zertifikat «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS). Das Letzte geht über die Grenze des Gebäudes hinaus und heisst «2000-Watt-Areal». Das Bundesamt für Energie steht aber hinter der Minergie, die viele Vorteile mit sich bringt.

Interview: Vittoria Burgunder