

Münchensteinerstrasse 2-8 in Basel

Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle

Lage: Die Liegenschaft besteht aus einem 7-geschossigen Mehrfamilienhaus und einem 2-geschossigen Bürogebäude direkt gegenüber der Tramhaltestelle „Denkmal“ und dem namensgebenden „St. Jakobs-Denkmal“. Die Liegenschaft liegt unweit des Bahnhof SBB.

Objekt: Die 59 mehrheitlich kompakten Wohnungen verfügen bereits in den unteren Geschossen, wegen der zur Strasse hin erhöhten Lage, über einen tollen Ausblick. Rückwärtig grenzt das Grundstück an den vor Kurzem neu gestalteten Rosenfeldpark. Auch hier ist beim Ausblick „Weite“ garantiert. Das Gebäude wurde 2015 sorgfältig saniert. Einzig der dem Wohnhaus vorgelagerte Gewerbebau befindet sich noch in unsaniertem Zustand.

Planungs- und Projektstand: Der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz als Ersatz für die bestehende Ölheizung ist ca. 2025 geplant. Zugleich wird die einfach verglaste Fensterfront im EG des Gewerbebaus energetisch erneuert. Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach) des Gewerbebaus (inkl. Einbau PV-Anlage) und der Elektroinstallationen ist mittel- bis längerfristig geplant (ca. 2030-35).



Standort	Münchensteinerstrasse 2 - 8, 4052 Basel
Baujahr	1955, Gesamtanierung 2015 (ohne Münchensteinerstrasse 2)
Kauf Abendrot	2023
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 32.51 Mio. (Stand 31.12.2024)
Nutzungsart	59 Wohnungen, Büro- und Verkaufsflächen, 7 Autoeinstellplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	B	Fassade: Energetische Sanierung	2015
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2015
	B	Dach: Energetische Sanierung	2015
	X	Primärenergie: Gasheizung	2010
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard

Bemerkungen: Anschluss an städtische Fernwärme 2025 (X→A)

* nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der **«Impact»** beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der **«Investoren-Beitrag»** beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project.