

Bodenackerstrasse 40 in Breitenbach

MFH mit energetischer und sozialverträglicher Gesamtsanierung

Lage: Das Mehrfamilienhaus liegt am Ortsrand von Breitenbach mit Blick in die Landschaft.

Objekt: Der funktionale Bau weist einen ausgewogenen Mix mit kompakten Wohnungen auf, welche sich gut für viele Haushaltsformen mit beschränkter Mietkraft eignen. Seit der Erstellung wurden keine grösseren Sanierungen ausgeführt; diverse bauliche Mängel sowie der schlechte Zustand der Liegenschaft führten zu gehäuften Mieterwechseln. 2012 wurde deshalb eine Sanierung der Gebäudehülle, der Küchen und der allgemeinen Räume und Aussenanlagen ausgeführt. In diesem Rahmen wurden auch diverse Aufwertungsmassnahmen, wie z.B. eine bessere Belichtung der Wohnräume durch Entfernen der stark verschattenden Balkone realisiert. Die Sanierung wurde in bewohntem Zustand durchgeführt. Das günstige Mietpreisniveau konnte und will erhalten bleiben. Durch die energetische Sanierung konnten pro Wohnung und Monat rund CHF 80.- Heizkosten eingespart werden.

Planungs- und Projektstand: Prüfung Ersatz Gasheizung durch Wärmepumpenheizung ev. in Kombination mit PV-Anlage (ca. 2022-25). Weitere Sanierungspakete sind in den kommenden 15-20 Jahren geplant (z.B. Erneuerung der Bäder inkl. Steigleitungen).



| | |
|----------------------|--|
| Standort | Bodenackerstrasse 40, 4226 Breitenbach |
| Baujahr | 1977, Gesamtsanierung 2012/13 |
| Kauf Abendrot | 2007 |
| Anlageform | Direktanlage, Alleineigentum |
| Anlagevolumen | CHF 6.66 Mio. (Stand 31.12.2021) |
| Nutzungsart | 21 Wohnungen, 17 Autoeinstellplätze |

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

| | | | |
|----------|---|--|------|
| X | B | Fassade: Neubau Mienergie-Standard | 2006 |
| | B | Fenster: Neubau Mienergie-Standard | 2006 |
| | B | Dach: Neubau Mienergie-Standard | 2006 |
| | X | Primärenergie: Gas | 2018 |
| | X | Nutzung: Makro- & Mikrolage suboptimal | |

«Investoren-Beitrag»

| | | |
|----------|---|---|
| 1 | 1 | Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard |
| | | |
| | | |
| | | |

Bemerkungen: *Kein Fernwärmenetz verfügbar. Prüfung und Realisierung alternative Lösung mit Wärmepumpe/Erdwärme/Luft/PV 2022-26 (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 Marktrendite zu investieren |
| 6 | ...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv |

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