

## 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, eine PV-Anlage 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 (ca. 2024-26). Weitere Sanierungspakete sind in den kommenden 15-20 Jahren geplant (z.B. Erneuerung der Bäder inkl. Steigleitungen).



<b>Standort</b>	Bodenackerstrasse 40, 4226 Breitenbach
<b>Baujahr</b>	1977, Gesamtsanierung 2012/13
<b>Kauf Abendrot</b>	2007
<b>Anlageform</b>	Direktanlage, Alleineigentum
<b>Anlagevolumen</b>	CHF 5.94 Mio. (Stand 31.12.2022)
<b>Nutzungsart</b>	21 Wohnungen, 17 Autoeinstellplätze

**Nachhaltigkeitsmonitoring:** So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»\*

<b>X</b>	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»

<b>1</b>	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Liegenschaft verfügt über eine PV-Anlage od. thermische Solaranlage

Bemerkungen: *Kein Fernwärmenetz verfügbar. Prüfung und Realisierung alternative Lösung mit Wärmepumpe/Erdwärme/Luft 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](http://www.impactmanagementproject.com)).