

„Inselgarten“, Inselstrasse 67-77 in Basel

Mehrfamilienhäuser mit Mitsprache Mieter

Lage: Die Mehrfamilienhäuser im Klybeckquartier (Kleinbasel) sind Teil einer homogenen Gründerzeit-Blockrandbebauung, mit hofseitig grünem Aussenraum.

Objekt: Mit dem Kauf der Häuser durch Abendrot konnten die Liegenschaften vor dem Abbruch bewahrt werden. In Kooperation mit den BewohnerInnen wurde in Folge ein Nutzungskonzept erarbeitet. Das «*Konzept Inselgarten*» sieht eine «Insel» vor, in der Eigeninitiative und Eigenleistung gefragt sind. Der Inselgartenverein evaluiert neue Mietbewohner, vermittelt bei Problemen und Streitigkeiten unter der Mieterschaft. 1995 wurden die Häuser minimal saniert. Zur energetischen Verbesserung wurden in den folgenden Jahren Estrich- und Kellerdecken isoliert, die Fenster ersetzt, etappenweise alle Dächer neu eingedeckt und 2014 die sanitären Installationen inkl. Kanalisation und Elektroleitungen saniert. Die Wohnungen weisen einen äusserst einfachen Standard auf (keine Bäder, Holz-/Gasöfen etc.), mit entsprechend günstigen Mietzinsen.

Planungs- und Projektstand: Mittelfristig wird der Ersatz der Gasthermen und Holzöfen zu Gunsten einer Zentralheizung (Fernwärme) geprüft. Längerfristig ist mit einer Sanierung der Strassenfassaden sowie der Erneuerung der Küchen, Leitungen und der Wohnungstüren zu rechnen.



Standort	Inselstrasse 67/69/71/73/75/77, 4057 Basel
Baujahr	ca. 1900, 1995 sanfte Sanierung, 2004/05 Estrich-Kellerdeckendämmung und Fensterersatz, 2009 Dachsanierung, 2014 Haustechnik-Sanierung
Kauf Abendrot	1994
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 3.92 Mio. (Stand 31.12.2022)
Nutzungsart	29 Wohnungen

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	X	Fassade: Nicht isoliert	
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	1995
	A	Dach: Energetische Sanierung	04/09
	X**	Primärenergie: Dezentral Gas / Holz ohne Feinstaubfilter	
	B	Nutzung: Gemeinschaftsgarten & Mieterschaft hat verbindliche Mitsprache	

«Investoren-Beitrag»

5	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	5	Langfristige Sicherung preisgünstige Mieten

Bemerkungen: *X aufgrund nichterneuerbarer Primärenergie. Einbau zentrale Heizung und WW mit Anschluss an Fernwärmenetz Basel-Stadt ist möglich; Realisierung voraus sichtlich bis 2026. (X→A)*

* nach gewichteten Kriterien / ** dominiertes 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).