

## Martin-Opitz / Gottschedstrasse in Berlin

### Mehrfamilienhaus mit Gewerbe im Erdgeschoss

**Lage:** Die Liegenschaft befindet sich im Wedding, einem Berliner Ortsteil im Bezirk Mitte. Die beiden U-Bahnlinien U8/U9 sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Objekt:** Das typische Berliner Wohnhaus besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus, zwei Seitenflügel und einem mittigem Innenhof. Das Hinterhaus wird gegen Westen hin durch eine Brandwand begrenzt. Die Liegenschaft wurde bisher nie grundsaniert. Die Wohnungen sind deshalb zum Teil in einem schlechten Zustand, was in Wechselwirkung mit einer nicht unproblematischen Mieterstruktur einhergeht.

**Planungs- und Projektstand:** Aufgrund des schlechten Zustandes sollen kurz- bis mittelfristig die Brandwand und die Elektroinstallationen erneuert werden. Längerfristig ist eine Dachsanierung notwendig, im Rahmen derer das Dach zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann sowie der Innenhof und die Treppenhäuser aufgewertet werden können.



<b>Standort</b>	Martin-Opitz-Strasse 17A/17B / Gottschedstrasse 33, 13357 Berlin
<b>Baujahr</b>	1918
<b>Kauf Abendrot</b>	2016
<b>Anlageform</b>	Alleineigentum der Abendrot Immobilien GmbH
<b>Anlagevolumen</b>	EUR 6.7 Mio. (Stand 31.12.2020)
<b>Nutzungsart</b>	44 Wohnungen 7 Geschäftsräume

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

### «Impact»\*

<b>X</b>	0	Fassade: Nicht isoliert	1918
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	1990
	X	Dach: Nicht isoliert	1918
	A	Primärenergie: Fernwärme	-
	X	Nutzung: Nutzungsstruktur (Grundrisstypologie) suboptimal	

### «Investoren-Beitrag»

<b>0</b>			

Bemerkungen: Kaum Verbesserungspotenzial (schwierige, schlecht erschlossene und belichtete Wohnflächen im Hinterhaus entlang fensterlosen Brandmauern)

Verkauf vorgesehen 2022

\* 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)).