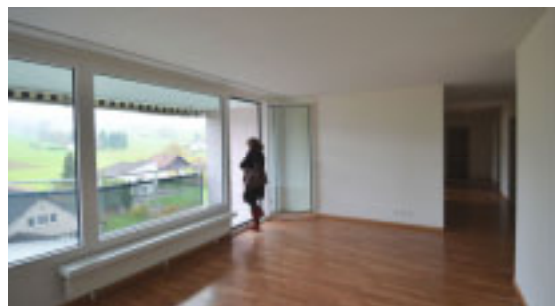


Anlagebeispiel: MFH Bodenackerstrasse, Breitenbach Energetische & sozialverträgliche Gesamtanierung

Das typische „Hochkonjunktur“-MFH am ländlichen Ortsrand von Breitenbach wurde 1977 erstellt und 2007 von der Stiftung Abendrot erworben. Der funktionale Bau weist einen ausgewogenen Mix mit kompakten 3,5-, 4,5- & 5,5-Zimmerwohnungen auf, welche sich gut für viele Haushaltsformen mit beschränkter Kaufkraft eignen. Seit der Erstellung wurden keine grösseren Sanierungen ausgeführt; diverse bauliche Mängel (kaum isolierte Gebäudehülle), hohe Heizkosten sowie der schlechte & demodierte Zustand der Liegenschaft führten zu gehäuftem Mieterwechseln. 2012 wurde deshalb eine „sanfte“ Sanierung initiiert, beginnend mit der Gebäudehülle, Erneuerung der Küchen & Auffrischung der allgemeinen Räume und Aussenanlagen. In diesem Rahmen wurden auch diverse Aufwertungsmassnahmen, wie z.B. eine bessere Belichtung der Wohnräume durch Entfernen der stark verschattenden Balkonbrüstungen & -seitenwänden und die Erstellung einer Photovoltaikanlage realisiert. Die Sanierung wurde „in bewohntem Zustand“ durchgeführt; damit konnte der Grossteil der Mieterschaft erhalten werden. Weitere Sanierungspakete sind in 15-20 Jahren geplant: Erneuerung Bäder, Steigleitungen etc. Das günstige Mietpreisniveau konnte erhalten werden: 4,5-Zimmerwohnung (96 m²) vor Sanierung rund CHF 1'250.- p.m. (exkl. Heiz- & Nebenkosten), für bestehende Mieterschaft nach Sanierung rund CHF 1'420.-, bei Wiedervermietung CHF 1'520.-. Hierbei ist zu beachten, dass durch die energetische Sanierung rund CHF 80.- Heizkosten p.m. pro Wohnung gespart werden.



Standort:	Bodenackerstrasse 40, 4226 Breitenbach
Baujahr:	1977
Kauf Abendrot:	2007 (Gesamtanierung 2012/13)
Anlagevolumen:	CHF 5.3 Mio. (Gesamteigentum)
Nutzflächen:	2 2,0-Zi.-Whg., 7 3,5-Zi.-Whg., 9 4,5-Zi.-Whg., 3 5,5-Zi.-Whg., 17 Einstellplätze