

# MART & MANAGEMENT

Im Frankfurter Stadtteil Höchst

## Wohnen für ältere Menschen im Quartier



Visualisierung: BSMF mbH

Ansicht der Neubebauung an der Bolongarostraße 122

In Frankfurt am Main realisiert die BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH ein quartiersbezogenes Wohnangebot speziell für ältere bzw. in ihren Fähigkeiten eingeschränkte Menschen. Bauherr ist die KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Das Projekt befindet sich im Innenstadtbereich des Stadtteils Höchst, an der Bolongarostraße 122. Die zukünftigen Bewohner profitieren nicht nur von den kurzen Wegen in dem lebhaften Stadtteil.

„Älter werdende Menschen haben oft den Wunsch, in der vertrauten Wohnumgebung bleiben zu können“, erklärt Rainer Wrenger, Geschäftsführer der KEG, die Idee des Projektes. Deshalb entstehen in recht zentraler Lage insgesamt 17, größtenteils barrierefreie Wohneinheiten für rund 30 Bewohner.

### Ältere und Jüngere sind Nachbarn

Das Gesamtensemble besteht aus zwei Neubauten und einem Bestandsgebäude. Sie gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof. Gestartet wurde im Frühjahr 2017 mit dem Abriss eines straßenseitigen, baufällig gewordenen Altbaus an der Bolongarostraße selbst. An seiner Stelle entsteht derzeit einer der Neubauten. Zusammen mit einer weiteren Neubebauung im Hofinneren werden 13 barrierefrei erreichbare Wohnungen für ein- bis zwei Personen und für größere Bewohnergruppen errichtet.

Das Bestandsgebäude wird baulich und energetisch saniert. Dort sind vier weitere Wohnungen geplant. Zwei von ihnen sind für gemeinschaftliches Wohnen konzipiert, beispielsweise für Studenten, für Wohnprojekte oder Wohngemeinschaften.

Die Erschließung der Wohnungen und die Orientierung von Balkonen und Laubengängen sind so angelegt, dass sie den Bezug der Bewohner untereinander ermöglichen und den hofartigen Charakter der Anlage stärken. Die Mischung der Grundrisse bietet Platz für Menschen mit verschiedenen Bedürfnissen und bildet eine gute Grundlage für eine lebendige Nachbarschaft verschiedener Generationen.

### Pflegedienst vor Ort

Ein Teil der barrierefreien Wohnungen soll ehemaligen Beschäftigten einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung zur Verfügung stehen. Vor Ort wird zudem ein Pflegedienst seinen Sitz haben. So können die Bewohner des Wohnhofes je nach Bedarf unterstützende Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen.

Im Frühjahr 2019 werden die Bauarbeiten voraussichtlich abgeschlossen sein. Die entstehenden barrierefreien Wohnungen berücksichtigen die Bedürfnisse älterer oder in ihren körperlichen oder geistigen Fähigkeiten eingeschränkter Menschen. Die zukünftigen Bewohner profitieren darüber hinaus von der Mischung der Nachbarschaft und der guten infrastrukturellen Einbindung. Hilfsbereite Nachbarn und kurze Wege zum Einkaufen, zu Bus und Bahn oder zum Mainufer – auch das gehört für ältere Menschen zum guten Wohnen dazu.

## E.VITA-Geschäftsführer Stefan Harder über die Vorteile des Mieterstroms Energiewende für (Ver-) Mieter

Bei Eigenheimbesitzern schon Alltag, bei Vermietern und Mietern noch nicht: Der Verbrauch von selbstproduziertem Strom aus nachhaltigen Energiequellen. Doch auch Vermieter können beispielsweise mittels Photovoltaikanlagen eigenen Strom produzieren und als sogenannten „Mieterstrom“ an die Mieter verkaufen – und das birgt Vorteile für alle Beteiligten. Mieterstrom wird, wie viele andere nachhaltige Methoden zur Stromgewinnung, dezentral erzeugt. Das heißt, dass Strom nicht in einem Kraftwerk produziert und über Stromnetze an die Verbrauchsstellen transportiert wird, sondern direkt beim Verbraucher. Es handelt sich um eine Unterart der Eigenstromversorgung und gilt als sehr ressourcenschonend.

Bisher wurde selbst produzierter Strom meist in Mehrfamilienhäusern als Allgemeinstrom verwendet und Überschüsse in das Netz eingespeist. Es ist jedoch als Vermieter auch möglich, den produzierten

Strom an die Mieter für den privaten Verbrauch zu verkaufen. Das spart Umwege über das große Stromnetz und wirkt sich positiv auf die Netzauslastung aus. Denn durch den direkten Verbrauch vor Ort wird das Stromnetz nicht mehr durch die Einspeisung der gewonnenen Energie belastet und der Strom muss nicht über weite Strecken transportiert und umgespannt werden. So werden letztlich die Stromnetze geschont. Aktuell ist dieses Modell in Deutschland noch nicht sehr verbreitet und das Potenzial von 3,6 Mio. Wohnungen, die mit Mieterstrom versorgt werden könnten, noch lange nicht ausgeschöpft.

### Eine Investition, die sich auszahlt

Die Anschaffung einer EEG-Anlage für Mieterstrom klingt im ersten Moment nach einer kostspieligen Angelegenheit, die genauer (auch finanzieller) Planung bedarf. Aber der Aufwand zahlt sich aus.

Mit dem im letzten Sommer verabschiedeten Mieterstromgesetz wird Vermietern nämlich nun ein größerer finanzieller Anreiz geboten. Das Gesetz sieht eine Förderung pro Kilowattstunde Mieterstrom vor. Je nach Größe der EEG-Anlage liegt diese zwischen 2,21 Cent und 3,81 Cent. Die Förderung gilt allerdings nicht für bereits bestehende EEG-Anlagen und muss von der Europäischen Kommission sowie der Bundesnetzagentur genehmigt werden.

Ein weiterer Anreiz für den Verbrauch des produzierten Stroms vor Ort sind die sinkenden Einspeisevergütungen, die ausbezahlt werden, wenn selbst produzierter Strom in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird. Der Verkauf an die Mieter und die Förderungen pro Kilowattstunde durch die Bundesregierung ergeben in Summe einen höheren Gewinn für den Vermieter als die Einspeisevergütung pro Kilowattstunde.

Alles in allem amortisieren sich die Anschaffungskosten der Anlage nach circa acht bis zehn Jahren[1] für den Vermieter. Genaue Angaben sind natürlich immer vom jeweiligen Einzelfall und den getätigten Investitionen abhängig.

### Auch der Mieter profitiert

Eine Umstellung auf Mieterstrom hat aber nicht nur für den Vermieter Vorteile. Auch der Mieter profitiert davon. Durch den Vor-Ort-Verbrauch des Stroms fallen für den Mieter Gebühren - die in regulären Stromtarifen enthalten sind - weg, da die Stromnetze nicht mehr belastet werden. Das sind zum Beispiel Netzentgelte, Stromsteuern oder Konzessionsabgaben an den lokalen Betreiber. Für den Mieter ist es jedoch keine Pflicht den Strom vom Vermieter zu beziehen. Auch hier gilt weiterhin das Gesetz, das jedem Mieter die freie Wahl beim Stromanbieter erlaubt. Mieterstrom darf laut Gesetz

nicht mit dem Mietvertrag gekoppelt werden. Es muss also ein separater Vertrag zwischen Vermieter und Mieter geschlossen werden. Dies bietet beiden Seiten Rechtssicherheit.

### Gute Planung bringt Sicherheit

Mieterstrom ist ein Konzept mit Zukunft, das sowohl Vermietern als auch Mietern ermöglicht einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Übrigens eignen sich auch KWK-Anlagen für Mieterstrom. Energieanbieter übernehmen in diesem zukunftsweisenden Modell eine zentrale Rolle: Sie beraten Immobilienbesitzer und -verwalter bei Planung und Umsetzung mit umfassendem Know-how zu Bedarfsplanung und liefern bei Bedarf ergänzend Strom hinzu. So wird Versorgungssicherheit für die Mieter gewährleistet.

Das Ziel ist hierbei, für Vermieter und Mieter eine geeignete Lösung zu entwickeln und diese an der Energiewende zu beteiligen.



Foto: E.VITA GmbH

Nicht zuletzt ist eine genaue Planung wichtig, um am Ende eine echte Ersparnis zu erzielen und alle Vorteile aus einer Anlage herauszuholen.

[1] <https://www.pv-magazine.de/2015/11/20/saniertes-mehrfamilienhaus-mit-speicher-photovoltaik-und-bhkw/>

Möchte den Strom dort verbrauchen, wo er produziert wird: E.VITA-Chef Stefan Harder

# Hier finden Sie den richtigen Anbieter.

» Anbieter finden:

mehr als 4000 Anbieter    zahlreiche Produktgruppen    1 Plattform

**JETZT**

**ALLES NEU!**

**WhoisWho** **im FACILITY MANAGEMENT**  
www.fm-whoiswho.de