



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-22

I. Frau  
Angelika Pilz-Strasser  
Vorsitzende des Bezirksausschusses des  
13. Stadtbezirkes – Bogenhausen  
BA-Geschäftsstelle Ost  
Friedenstraße 40  
81660 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-28785  
Telefax: 089 233-989 28785  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer: 253  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]  
plan.ha3-22@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
PLAN HA III/22

Datum  
15.09.2017

### Mieterstrom-Projekte im Prinz-Eugen-Park durch GEWOFAG und GWG realisieren

**BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03696 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen vom 06.06.2017**

Sehr geehrte Frau Pilz-Strasser,

der BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03696 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen vom 06.06.2017 wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen hat in seiner Sitzung vom 06.06.2017 den vorliegenden Antrag beschlossen, wonach die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) gebeten wurden, auf den Dächern ihrer Neubauten im Prinz-Eugen-Park die Errichtung von Solarstromanlagen zu ermöglichen, die als Mieterstrom-Projekte die neuen Bewohnerinnen und Bewohner mit lokal erzeugtem, erneuerbarem und kostengünstigem Strom versorgen.

Der Inhalt des BA-Antrags vom 06.06.2017 fällt jedoch in den Zuständigkeitsbereich der Geschäftsführungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG und betrifft damit eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 GO dem Oberbürgermeister obliegt, weil sie keine grundsätzliche Bedeutung für die Landeshauptstadt München hat und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lässt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt zum BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03696 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen vom 06.06.2017 gemäß § 12 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung Folgendes mit:

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFA AG Holding GmbH (GEWOFA) und GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH (GWG) haben den Antrag mit der Bitte um Stellungnahme erhalten.

Im folgenden werden die Antworten der Gesellschaften zusammengefasst.

## 1. GEWOFA Holding GmbH

Grundsätzlich unterstützt die GEWOFA den Ausbau der erneuerbaren Energien, wo immer er möglich ist. Die GEWOFA teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken München (SWM) prüfen werde, inwiefern die Dächer der Neubauten im Prinz-Eugen-Park mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden können und ob die Ausstattung der Wohnungen mit einem Mieterstrom-Modell möglich ist. Nach Auffassung der GEWOFA ist das Mieterstrom-Modell der SWM das einzige Modell, welches für ihr Wohnungsunternehmen im Betrieb geeignet ist. Zur Erläuterung des angesprochenen Mieterstrom-Modells hat die GEWOFA eine Präsentation der SWM beigelegt (Anlage).

Die GEWOFA führt weiter aus, dass zusätzliche Energieerzeugungsanlagen in oder auf ihren Gebäuden - unabhängig davon wem sie gehören - einen zusätzlichen Aufwand für die GEWOFA bedeuten können. Dies sei in der Regel von den Kosten her mit Risiken verbunden, die von den Förderern oder Betreibern tendenziell ausgeblendet werden.

Die GEWOFA weist darauf hin, dass anders als beim Strombezug aus dem Netz bei Mieterstrommodellen Kostenanteile wie beispielsweise die Konzessionsabgaben (in Höhe von 2,39 Cent pro kWh Mieterstrom nach der Verordnung über Konzessionsabgaben für Strom und GAS) entfallen. Dadurch würden der Landeshauptstadt München pro Kundenhaushalt ca. 50,- Euro jährlich nicht mehr zufließen.

Aus Sicht der GEWOFA müsste auch die Flächenkonkurrenz zwischen Photovoltaik und begrünten Dächern berücksichtigt werden. Jeder Quadratmeter Photovoltaik auf dem Dach verdrängt einen Quadratmeter extensives oder intensives Grün. Daher sei eine Abwägung nötig.

## 2. GWG München

Die GWG München führt in ihrer Stellungnahme zunächst zum energiewirtschaftlichen Hintergrund des Themas aus:

Bisher habe es schon vereinzelt Mieterstromprojekte in Deutschland gegeben, diese wären jedoch für die klassische Wohnungswirtschaft in der Regel nicht rentierbar. Aus genau diesem Grund habe der Gesetzgeber gehandelt und das neue Mieterstromgesetz auf den Weg gebracht.

Dieses sei (erst) am 25.07.2017 in Kraft getreten. Für eine Umsetzung bedürfte es vorab noch einer beihilferechtlichen Genehmigung durch die EU-Kommission, die derzeit noch ausstehe.

Erst nach dieser Genehmigung könnten verlässliche Aussagen zu möglichen Projekten auf der Basis des neuen Gesetzes getroffen werden.

Grundsätzlich prüfe die GWG München derzeit eine mögliche Umsetzung von Mieterstromprojekten und sei hier prinzipiell sehr aufgeschlossen. Es gebe aber – nach Vorliegen der Genehmigung der EU-Kommission – weiterhin eine Vielzahl von zu klärenden Punkten wie zum Beispiel:

- Wer deckt die Investitionssumme für die Anlage und wie wird diese finanziert?
- Mit welcher „Teilnehmerquote“ ist ein solches Projekt wirtschaftlich? Aus Sicht der GWG dürften Genossenschaften hier Vorteile haben, da anzunehmen ist, dass sich die Mitglieder von vorne herein auf die Teilnahme an einem solchen Projekt binden lassen, was bei einer klassischen Vermietung rechtlich unzulässig ist.
- Welche Voraussetzungen sind erforderlich, um als Energielieferant zugelassen zu werden?
- Zu welchen Ergebnissen kommt bei welchen Prämissen eine Wirtschaftlichkeitsanalyse aus Sicht der GWG und aus Sicht der Mieter-/Strombezieher?

All diese Punkte bedürfen laut GWG noch längerer ausführlicher Untersuchungen.

Zu einem möglichen Projekt im Prinz-Eugen-Park teilt die GWG daher mit, dass sich die Gesellschaft die oben dargestellten Prüfungen ernsthaft und mit dem Ziel vornähme, auch aus eigenem Antrieb bei gegebener Wirtschaftlichkeit ein Mietstromprojekt zu realisieren. Eine definitive Aussage könne allerdings erst nach Abschluss der Prüfungen erfolgen.

Nach einer Kalkulation eines möglichen Mieterstromprojektes beabsichtigt die GWG mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Gespräche einzutreten, wie ein solches realisiert werden könnte, ohne vorhandene liquide Eigenmittel der GWG anderen Neubauprojekten zu entziehen.

### 3. Fazit

Nachdem der Gesetzgeber die Voraussetzungen für Mieterstromprojekte in Deutschland mit dem neuen Mieterstromgesetz vom 25.07.2017 neu gefasst hat, prüfen die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften - wie oben ausgeführt - die zukünftige Umsetzung von Mieterstromprojekten auf ihren Gebäuden, wie beispielsweise im Baugebiet Prinz-Eugen-Park. Wie von den Gesellschaften angeführt, müssen hierzu aber zunächst noch einige offene Fragen geklärt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet die Vorgehensweise der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wonach Mieterstromprojekte trotz der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen einer genauen und einzelfallbezogenen Prüfung, insbesondere auch hinsichtlich der Finanzierung, bedürfen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 03696 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen vom 06.06.2017 kann daher nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Die BA-Geschäftsstelle Ost erhält einen Abdruck dieses Antwortschreibens.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.
- an das Direktorium HA II – Abteilung für Bezirksausschussangelegenheiten,
  - Marienplatz 8 in 80331 München
  - an das Direktorium HA II – BA-Geschäftsstelle Ost, Friedenstraße 40 in 81660 München
  - an das Referat für Gesundheit und Umwelt
  - an das Baureferat
- Jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme (Bezug: Auftrag des Direktoriums vom 12.06.2017, Frau Pletzer).

- III. Abdruck von I. und II.
- an die GEWOFA Holding GmbH, Kirchseeoner Straße 3 in 81669 München (Bezug: Stellungnahme vom 25.07.2017)
  - an die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31 in 80339 München (Bezug: Stellungnahme vom 16.08.2017)
- Jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

- IV. Abdruck von I., II. und III.
- an PLAN SG 3 (Bezug: Auftrag vom 21.06.2017, Az. Prinz-Eugen-Park)
  - an PLAN HA I
  - an PLAN HA II
  - an PLAN HA III
  - an PLAN HA III/02
  - an PLAN HA III/03
  - an PLAN HA III/2
  - an PLAN HA IV

Jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme. Die Zuleitung der Email an plan.sg3@muenchen.de erfolgt bereits.

Klar  
Stadtdirektorin



*[Handwritten signatures]*