



**An die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL**  
**Rathaus**

**05.07.2018**

**Energiewende in München voranbringen II –  
Solarstrom durch Mieterstromprojekte bei den Wohnungen von GWG und GEWOFAG  
kostengünstig erzeugen und nutzen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 03636 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL  
vom 30.11.2017, eingegangen am 30.11.2017**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 30.11.2017 den Antrag Nr. 14-20 / A 03636 gestellt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG zusammen mit den Stadtwerken München (SWM) Mieterstromprojekte mit Photovoltaik in ihren Häusern umsetzen. Falls die SWM die Mieterstromprojekte nicht realisieren wollen, soll das jeweilige Dach mittels Pacht Ausschreibung ggf. an Dritte vergeben werden. Die Zielvorgabe hierbei soll sein, auf allen Neubauten PV-Anlagen zu installieren und zunächst auf jährlich 5%, bzw. danach auf jährlich 10 % der Gebäude PV-Anlagen nachzurüsten. Bis zum Jahr 2030 soll der gesamte Bestand an Wohngebäuden der GWG und der GEWOFAG mit PV-Anlagen ausgerüstet sein.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages fällt jedoch nicht in die Zuständigkeit des Stadtrates oder als laufende Angelegenheit in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, sondern in die Zuständigkeit der GWG und GEWOFAG. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 30.11.2017 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG haben den Antrag mit der Bitte um Stellungnahme erhalten.

Im folgenden werden die Antworten der Gesellschaften zusammengefasst.

## **1. GEWOFAG**

Grundsätzlich unterstützt die GEWOFAG den Ausbau der erneuerbaren Energien, wo immer er möglich ist. Die GEWOFAG teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass bereits Gespräche mit den SWM zu dem Thema stattgefunden hätten und ein Gestattungsvertrag für Mieterstromanlagen bevorstehe.

Nach Auffassung der GEWOFAG ist das Mieterstrom-Modell der SWM das einzige Modell, welches für ihre Wohnungsunternehmung im Betrieb geeignet ist. Die Zusammenarbeit mit den SWM sei in diesem Punkt sehr konstruktiv. Sie müsse sich jedoch an den gesetzlichen Vorgaben orientieren. Nach dem Empfinden der GEWOFAG seien diese jedoch noch nicht „rund“ und in allen Situationen praktikabel.

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

Die GEWOFAG 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 GEWOFAG 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**

Die GWG 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 rentierlich umsetzbar. Aus genau diesem Grund habe der Gesetzgeber gehandelt und das neue Mieterstromgesetz auf den Weg gebracht (Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes).

Dieses ist am 25.07.2017 in Kraft getreten. Grundsätzlich prüfe die GWG derzeit eine mögliche Umsetzung von Mieterstromprojekten und sei hier prinzipiell sehr aufgeschlossen. Es gebe aber 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.

Grundsätzlich sei die GWG zu der Erkenntnis gelangt, dass die Investition von Eigenkapital der GWG in eigene PV-Anlagen zum Zwecke der Erzeugung von Mieterstrom problematisch sei, da alle Mittel für den Neubau benötigt würden. Aufgrund des primären Auftrages, Wohnungen für die Landeshauptstadt München mit einem derzeit sehr hohen Bauvolumen zur Verfügung zu stellen, sei die Bindung von Mitteln für Energieerzeugungsanlagen problematisch. Darüber hinaus sei das Begründen eines neuen Geschäftszweiges zur gewerblichen Stromlieferung an Dritte aus Gründen der Risikoabwägung schwierig.

Die GWG führt weiter aus, dass sie die Zuordnung des Themas Stromerzeugung und -lieferung zu den SWM für richtig halte, und sie daher in diesem Bereich bereits eine Kooperation mit der SWM aufgenommen habe. In Folge dessen solle zunächst ein Pilotprojekt für Mieterstrom in Freiham umgesetzt werden. Anhand dessen solle dann ausgewertet werden, inwieweit dieses Modell bei weiteren Projekten der GWG umgesetzt werden könne.

Eine Umsetzung von Mieterstrom bei 5 % der Gebäude der GWG bis zum Jahr 2020 sieht diese als unrealistisch an.

### **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. Dazu haben beide Gesellschaften Kooperationen mit den SWM geschlossen. Wie von den Gesellschaften ausgeführt, müssen vor Umsetzung im großen Stil jedoch 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 und vertritt die Ansicht, dass eine Festlegung fester Quoten bei Nachrüstungen und im Neubau aus den o.a. Gründen zumindest zum jetzigen Zeitpunkt kritisch zu sehen ist.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin