



An die Vorsitzende des  
Bezirksausschusses 13 – Bogenhausen  
Frau Angelika Pilz-Strasser  
Friedenstraße 40  
81660 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089  
Telefax: 089 233-989 26186  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer: 260  
Sachbearbeitung:  
plan.ha3-22@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
12.01.2021

**Entlastung von Mietern durch Mieterstrom  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07504 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 -  
Bogenhausen vom 11.02.2020**

Sehr geehrte Frau Pilz-Strasser,

der o.g. Antrag wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Darin bitten Sie die Landeshauptstadt München, „durch Umsetzung des sog. Mieterstrom-Gesetzes und somit Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Mietshäusern der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Stadtbezirk Bogenhausen einen Beitrag zur Entlastung der dort wohnhaften Mieter und darüber hinaus einen weiteren Beitrag zum Gelingen der Energiewende zu leisten. Der Bezirksausschuss bittet um Auskunft, welchen finanziellen Aufwand seitens der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dies nach sich ziehen würde und um eine Darstellung, wie hoch die Ersparnis für den durchschnittlichen Bewohner sein würde. Eine Umlage der Installationskosten auf die Mieter lehnt der Bezirksausschuss ab.“

In der Zwischennachricht vom 13.10.2020 teilte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit, dass aufgrund erforderlicher Absprachen und weiterer dringlicher Erledigungen der vorgegebene Termin leider nicht eingehalten werden konnte.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt zu Ihrem Antrag vom 11.02.2020 Folgendes mit.

Laut Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 (Vorlagen Nr. 20-26 / V 00239) soll bis zum Jahr 2030 der gesamte Bestand an Wohngebäuden der



städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG mit Photovoltaik (PV) ausgerüstet sein. Danach sollen auf den Dächern aller Neubauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften PV-Anlagen installiert und jährlich auf 10% der Bestandsgebäude nachgerüstet werden.

Der entsprechende Sitzungsvorlagenentwurf geht auf den Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 04962 zurück. Er fordert neben einem Konzept für Mieterstrom auch die Entwicklung eines Konzeptes für eine Finanzierung durch Bürgerfonds. Hier haben die SWM eine PV-Lösung für alle Münchner Bürger\*innen entwickelt, die sogenannten M-Solar Sonnenbausteine. Damit sollen alle die Möglichkeit haben selbst Solarstrom zu produzieren, auch wenn jemand im Mehrparteienhaus wohnt und kein eigenes Dach besitzt. Mit den M-Solar Sonnenbausteinen können sich interessierte Bürger\*innen bereits mit einem geringen Beitrag an einer PV-Anlage der SWM beteiligen und den Strom, der von der Anlage produziert wird, über den M-Sonnentarif beziehen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden die SWM hier durch die Bereitstellung von geeigneten Dachflächen unterstützen. Dabei werden Mieter\*innen der GEWOFAG und der GWG vorzugsweise die Möglichkeit erhalten, Mieterstrom von ihrem Gebäude zu beziehen. Falls dies nicht möglich ist, können zukünftig M-Solar Sonnenbausteine auf den Dächern der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft erworben werden.

Zu Ihrem Antrag vom 11.02.2020 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Wohnungsbaugesellschaften um Stellungnahme gebeten. Die Antworten sind im folgenden kurz zusammengefasst. In diesem Zusammenhang sei auch auf unser Schreiben vom 15.01.2020 zu Ihrer Anfrage vom 08.10.2019 bezüglich Mieterstrom-Projekte im Prinz-Eugen Park bei GEWOFAG und GWG, Antrag Nr. 14-20 / B 06899, verwiesen.

Die GEWOFAG teilt mit, dass sie im Stadtteil Bogenhausen keine Photovoltaikanlagen betreiben und dort in absehbarer Zeit auch keine Installation von neuen Anlagen plane. Zu den Gründen verweist sie auf ihre Ausführungen zur o.g. Anfrage (Antrag Nr. 14-20 / B 06899).

Die GWG teilt mit, dass sie neben der Anlage im Prinz-Eugen-Park keine weiteren Mieterstromprojekte in Bogenhausen installiert hat.

Die GWG teilt darüber hinaus mit, dass sowohl mit den SWM wie auch mit anderen Energieanbietern Sondierungs- und Planungsgespräche bezüglich der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Mietshäusern der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stattfanden und finden. Eine Abschätzung des finanziellen Aufwandes ist projektbezogen von den jeweiligen Bedingungen abhängig (z.B. Schrägdach, Flachdach, neues oder Bestandsgebäude, Gebäudezustand usw.) und lässt sich nur schwer pauschal beantworten. Vorsichtig geschätzt können die Kosten für eine PV-Anlage mit bis zu ca. 1.900 € pro kWp angesetzt werden, siehe auch:

[https://www.verbraucherzentrale.nrw/sites/default/files/2020-06/PV-Preisindex\\_0.jpg](https://www.verbraucherzentrale.nrw/sites/default/files/2020-06/PV-Preisindex_0.jpg).

Hinzu kommen laut GWG die laufenden Kosten für Wartung und Instandhaltung, Monitoring, Reinigung der Anlagen etc. Des Weiteren müssen folgende Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Umsetzung erfüllt sein:

- Mind. 40% der Nutzung des Gebäudes durch Wohnnutzung
- Mind. 40 bis max. 100 Wohneinheiten
- Mindestleistung 30 kW, Maximalleistung 100 kW um Förderung durch den Mieterstromzuschlag auf Basis des Mieterstromgesetzes zu erhalten
- Keine Notwendigkeit einer Dachsanierung in den kommenden 20 Jahren

Ferner ist es laut GWG notwendig die Zielkonflikte, die hinsichtlich der gewünschten Dachnutzungen, wie Mietergärten, Freiraum und Spielflächen für Mieter\*innen, Photovoltaik, Erhalt der Artenvielfalt etc. entstehen, im Vorfeld zu klären.

Grundsätzlich tritt die GWG selbst nicht als Energieanbieter und auch nicht als Betreiber von PV-Anlagen auf, d.h. sie kann keinen Mieterstrom anbieten. Eine Möglichkeit ist das Contracting mit entsprechenden Energieanbietern wie z.B. den SWM (Stichwort: M-Solar Sonnenbausteine). In diesem Zusammenhang verweist die GWG auf die Ausführungen/Stellungnahmen in der o.g. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00239.

Derzeit ist die GWG München bereits damit beschäftigt, eine Vorauswahl für Gebäude aus ihrem Bestand zu treffen, die für einen PV-Ausbau geeignet erscheinen bzw. den Eignungskriterien des Energieanbieters (SWM) entsprechen. Bisher wurde noch kein M-Solar Sonnenbaustein Projekt mit den SWM realisiert. Auch Mieterstrom-Modelle über die PV-Anlagen existieren bei der GWG München zur Zeit noch nicht.

Die Ersparnis für den Mieter ist laut GWG aufgrund der spezifischen Klima- und Geo-Bedingungen nur im Nachgang anhand eines Monitorings zu ermitteln. Pauschale Durchschnittswerte würden hier keine realitätsnahe Darstellung ergeben.

Die GWG führt weiter aus, dass das derzeitige Mieterstromgesetz in der jetzigen Form noch nicht geeignet ist, um tatsächlich wirtschaftlich vertretbare Lösungen für Vermieter\*innen und Mieter\*innen anzubieten. Wie bekannt sein dürfte, wird diese Thematik seit Veröffentlichung des Mieterstromgesetzes 2017 öffentlich in der Fachpresse diskutiert. Die Wirtschaftsministerkonferenz hat aus diesem Grund in ihrer Sitzung am 25.06.2020 in TOP 5.6 die Novellierung des Mieterstromgesetzes und Verbesserungen der Rahmenbedingungen für dezentrale Energieversorgung bis spätestens 25.11.2020 von der Bundesregierung erbeten. Die Ergebnisse dieser Novellierung sind ausschlaggebend für weitere Schritte bzw. Maßnahmen.

Abschließend teilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit, dass das von den SWM entwickelte Konzept für Mieterstromanlagen, bei dem die Wohnungsbaugesellschaften ihre Dachflächen verpachten und sonst nicht weiter in das Mieterstromprojekt involviert sind, für GEWOFAG und GWG tragfähig erscheint. Bei der Prüfung von Objekten der Wohnungsbaugesellschaften durch die SWM erwiesen sich jedoch zunächst nur wenige Projekte als wirtschaftlich umsetzbar. Zum einen sind im Gebäudebestand die meisten der mehr oder weniger gut geeigneten Dachflächen bereits mit Photovoltaik belegt, zum anderen müssen im Bestand Mieter\*innen aktiv zum Mieterstrom wechseln.

Hier bietet nun das neue Produktangebot der M-Solar Sonnenbausteine die Möglichkeit, Photovoltaikanlagen unter den bestehenden Rahmenbedingungen dennoch zu realisieren und zu finanzieren.

Mit freundlichen Grüßen

