

GWG München, Postfach 330480, 80064 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
[REDACTED]
Beteiligungsmanagement HA III/03
Blumenstr. 31
80331 München

GWG München

Geschäftsführung

Heimeranstraße 31, 80339 München
T 089 55 114 408

Ihre E-Mail-Nachricht vom 16.03.2023
Mitzeichnungsersuch: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09135 –
Masterplan solares München

11.04.2023

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 16.03.2023, in der Sie uns um Mitzeichnung des Beschlusentwurfes Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09135 – Masterplan solares München gebeten haben. In Anbetracht der kurzen Frist bitten wir Sie darum, diesen Rücklauf als vorläufig zu betrachten und reichen gegebenenfalls Ergänzungen nach.

Der Beschluss des Masterplan solares München* wird grundsätzlich seitens der GWG München begrüßt. Eine Mitzeichnung kann erfolgen, sofern folgende Stellungnahme als Anhang hinzugefügt wird. Es handelt sich hierbei um eine Einschätzung aus der wohnungswirtschaftlichen Perspektive.

**Masterplan solares München wird im Folgenden durchgängig als Masterplan abgekürzt*

Betreiber als kritische Engstelle

Wie an mehreren Stellen im vorliegenden Masterplan betont wird, stellt die Stromerzeugung über PV einen wirtschaftlich attraktiven Fall dar, solange ein gewisser Eigenverbrauch gegeben ist. In der Situation, wie sie in vermieteten Mehrfamiliengebäuden vorliegt, resultiert der Eigenverbrauch vor Ort in der Regel zu einem Großteil aus dem Stromverbrauch der Haushalte, die ein freies Wahlrecht ihres Stromanbieters mit jährlicher Kündigungsfrist haben. Um nicht selbst Stromdienstleister zu werden, bietet sich für Vermieter an, Flächen oder PV-Anlagen an Betreiber zu verpachten, die der Mieterschaft wiederum einen Stromliefervertrag anbieten können. Die starke Abhängigkeit von den Gegebenheiten auf dem Markt von PV-Contracting-Anbietern fehlt bei der pauschalen Darstellung als wirtschaftlicher Fall. Die Anforderungen, die die jeweiligen Anbieter an die Gebäude und die Stromabnahmesituation stellen, sind hier zu erwähnen. Ebenso sind die stark fluktuierenden Eingangsparameter für Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu betonen, wie beispielsweise alternative Stromangebote für Mieter, Erzeugerpreis- und

GWG Städtische
Wohnungsgesellschaft
München mbH
Heimeranstraße 31
80339 München

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Bürgermeisterin
Verena Dietl
Geschäftsführung:
[REDACTED]

Sitz und Registergericht:
München
Handelsregister B 7687
Steuer-Nr. 143/143/40133
USt-IdNr. DE129521972

Seiten
1/5

Förderprognosen. Der Hebel, um Betreiber für einen kritischen oder unwirtschaftlichen Fall zu gewinnen, liegt im finanziellen Anreiz. Sollten sich also keine Betreiber auf dem PV-Contracting-Markt finden lassen, müssen die Forderungen an die Pachterlöse entsprechend reduziert werden. Im Fall der Dachpacht bewegen sich die üblichen Dachpachterträge ohnehin auf einem vernachlässigbaren Niveau, weshalb der Eigentümer dann sogar einen negativen Pachtzins anbieten müsste. Die weiteren Erfahrungen im Zuge des PV-Ausbau werden zeigen, wie sich die finanziellen Auswirkungen durch solche Projekte im Detail darstellen.

Lösungen über Quartiersansätze finden unsere Unterstützung, sollten aber inhaltlich genauer ausgeführt werden, um die praktische Umsetzung tatsächlich zu fördern. In diesem Zusammenhang ist auch die Kombination mit E-Ladelösungen zu nennen, die zur Schaffung von interessanten Business Cases beitragen könnte.

Umsetzungskapazitäten (intern)

Die Masterplan-Zielwerte für PV-Ausbau, wie sie im Masterplan gefordert werden, erfordern auf der Seite der praktischen Umsetzung eine entsprechende Personalkapazität. Die genannten Ansätze zur Fachkräftegewinnung sind daher erfreulich. Bis zur Entfaltung ihrer Wirkung ist der limitierende Faktor Personalkapazität realistisch zu betrachten. Selbst mit einer größtmöglichen Übertragung der Errichtungs- und Betreiberaufgaben an externe Firmen (PV-Contracting) müssen Bauherrenvertretertätigkeiten immer noch intern stattfinden. Die im Masterplan angeführte Abschätzung der benötigten Vollzeitäquivalente mit einem VZÄ pro 6 Anlagen (S.40) allein für die Betreuung der Sachverständigen für Prüfungen der Bestandsobjekte ermöglicht einen Ausblick auf den benötigten Personalaufbau für den PV-Ausbau. Bei 100 zu errichtenden Anlagen pro Jahr müssen 17 Mitarbeiter*innen allein für diese Detailprüfungen im Vorfeld zur Verfügung stehen. Entsprechende Stellen sind bereits jetzt offen und können nicht besetzt werden. Darüber hinaus ist es zwar richtig, dass der PV-Ausbau in Neubau- und Modernisierungsprojekten im Rahmen der Baumaßnahme miterfolgen kann. Aber zum aktuellen Zeitpunkt werden die Projektleitungen stärker beansprucht, bis Erfahrungswissen bei den Kooperationsprozessen mit den Betreibern und Detailfragestellungen bei neuen Systemen wie z.B. hochaufgeständerten Verschattungssystemen mit PV etabliert ist.

In diesem Zusammenhang erscheint es als elementar wichtig, die zur Verfügung stehenden Kapazitäten auf die Projekte mit größtmöglichem Beitrag im Sinne von PV-Fläche oder PV-Leistung zu konzentrieren. Als Nebenschauplätze sind auch Balkonmodule trotz ihres Beitrags zur Bürgerbeteiligung an der Energiewende einzustufen, weil sie mit unverhältnismäßig hohem internen Abwicklungsaufwand einhergehen. Der Einstufung im Masterplan München muss insofern widersprochen werden, als dass die GWG München den Ausbau von Balkonmodulen zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Element ihrer Strategie aktiv vorantreiben wird. Diese Einschätzung wird auch durch die Einstufung als nicht wirtschaftliches Modell einer externen Studie durch das Beratungsbüro BET unterstützt.

Zwei weitere Fälle, die das Risiko einer Verschleppung im PV-Ausbau bergen, sind hier zu erwähnen: zum einen Bestandsobjekte mit älteren Baujahren (vor ca. Bj. 2000), die allein wegen der Erfüllung eines Mengengerüsts, vorgezogen vor einer umfassenden

Modernisierung mit PV ausgestattet werden, bei denen erhebliche begleitende Elektro- und Dachmaßnahmen erforderlich werden. Dies wirkt sich über eine Blockung des entsprechenden Personals und zusätzlich durch vorgezogene erheblich höhere Finanzbedarfe aus, wenn diese auf die ermöglichte kWp-Leistung umgerechnet werden. Zum anderen Neubauobjekte, die sich bereits in einer weit fortgeschrittenen Planungsphase befinden: Grundsätzlich sind die erwähnten Systeme mit vertikaler Funktionsüberlagerung wie bei begehbaren Dachflächen mit solaren Überdachungen möglich. Wenn diese aber nicht im normalen Ablauf ab Start vorgesehen und beispielsweise die entsprechenden statischen Anforderungen berücksichtigt wurden, verzögern sich sowohl die Planungen erheblich als auch wirken sich die Umplanungen auf die Kosten aus.

Messgrößen / Richtwerte der Ausbauziele

Die ausführliche Definition der Flächen und das Berechnungsbeispiel, die für die Ableitung der Zielwerte bzw. die Plausibilisierung herangezogen werden, werden begrüßt. Der Anteil von 50 % mit Modulen belegbare Fläche an der Bruttodachfläche bzw. Projektion bei Schrägdächern findet in internen Berechnungen für PV-Potenziale auch so Anwendung. Um allerdings einer Missinterpretation der prozentualen Flächenwerte vorzubeugen, ist Folgendes zu berücksichtigen: Diese Werte sind nur auf die überhaupt geeigneten Siedlungsflächen anzuwenden. Der Reduktionsfaktor von gesamter Siedlungsfläche zu geeigneter Siedlungsfläche wird im Masterplan mit 40 % beziffert (also: 40 % der Siedlungsflächen ungeeignet). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nicht in jedem Objekt pauschal 50 % der Dachfläche als Zielwert zu veranschlagen ist. Erst in Summe über ein Gesamtportfolio an Gebäuden sollten die genannten prozentualen Werte erreicht werden.

Die zweite angeführte Zielgröße, die auf Wohneinheiten bezogen wird, muss in ihrer Anwendung auch auf den als Beispiel angeführten Fall eingeschränkt werden. Die GWG München hat in mehreren Stellungnahmen die eigene Einschätzung der Richtwerte begründet (siehe Stellungnahmen zu Sitzungsvorlage 07847 Mieter*innenstrom sowie Stellungnahme zu Antrag 02514). Bei nachzurüstenden Bestandsobjekten, die als Einzelmaßnahme - das heißt keine weiteren baulichen Maßnahmen an der Hülle etc. - ausgestattet werden, ist eine Fassaden-PV im Umsetzungsaufwand weit über die reine Dachmaßnahme hinausgehend und bei PV-Contracting kein Standardfall, insofern zum aktuellen Zeitpunkt nicht als Anteil zu den möglichen kWp pro Wohneinheit hinzuzurechnen.

Gleichzeitig wird eine Maßgröße mit Bezug zu den Wohneinheiten stark durch die Wohnungsgröße beeinflusst. Allein durch im Durchschnitt kleinere Wohnungen (60 m² im Durchschnitt im GWG-Bestand statt 90 m² im Rechenbeispiel im Masterplan) gelangt man bei gleicher Gebäudekubatur zu einem wesentlich geringeren Wert für kWp/Wohneinheit. Es soll mit dieser Ausführung zu den Zielgrößen deutlich geworden sein, dass eine pauschale Anwendung auf **jedes** Objekt nicht sinnvoll ist und auch nicht aus den Erläuterungen im Masterplan abgeleitet werden kann (von einer einzigen missverständlich formulierten Stelle im Masterplan abgesehen: S.25).

Mengengerüst Bestandsgebäude

Unseres Erachtens nach erschließt sich nicht, weshalb die Liegenschaften in städtischem Eigenbesitz nach einer anderen Herangehensweise mit PV ausgestattet werden sollten, als die Liegenschaften im Eigentum der städtischen Eigenbetriebe, wenn ähnliche Rahmenbedingungen vorliegen. Es geht hierbei vor allem um Gebäude, die nach ihrem Baujahr nicht mehr in die Kategorie „junge Bestandsgebäude“ (S.30B) fallen und bei denen in der Regel begleitende Maßnahmen, v.a. am Dach, notwendig werden. Das wie in der Beschlussfassung formulierte Vorgehen, solche Gebäude nur im Zuge einer umfassenden Modernisierung auch mit PV nachzurüsten, wäre auch von uns präferiert, kann aber nicht in Einklang gebracht werden mit der geforderten Zielmarke von 6,25 MWp pro Jahr. Sie bedeutet, dass der heterogene Bestand zu einem großen Teil vorgezogen vor einer umfassenden Maßnahme an der Gebäudehülle ausgestattet werden muss, was aus unserer Sicht die begrenzten Ressourcen an einer falschen Stelle bindet.

Auch die Erläuterung im Masterplan, dass nicht alle Siedlungsflächen, sondern nur 60 % davon und hiervon wiederum nur ein realistischer Teil der Dachfläche mit PV belegt werden müssen für die gesamtstädtischen Zielsetzungen, steht im Widerspruch mit den Anforderungen an die GWG München. Eine Synchronisierung mit den Aussagen im Masterplan und dem Vorgehen bei städteigenen Gebäuden ist daher gefordert. Es ist explizit nicht gewünscht, die strategische Zielsetzung sofort erneut anzupassen und damit die erneute Überarbeitung von bestehenden Strategien zu erfordern. Eine mehrmalige unterjährig Anpassung von Strategieansätzen trägt zur weiteren Verzögerung des PV-Ausbaus bei.

Solaragentur

Der Mehrwert der beschriebenen Funktionen der Solaragentur liegt aus Sicht der GWG München im Aufbau einer PV-Betreiberplattform. Sie bietet das Potenzial, für die Fälle von Gebäuden, die von den bisherigen Kooperationspartnern ausgeschlossen wurden, interessierte Betreiber zu finden. Eine Klarstellung der Beschlusslage ist insofern erforderlich, als dass die Auswahl und Entscheidung, welche Objekte über die Solaragentur abgewickelt werden sollen, weiterhin bei der GWG München bleiben muss (siehe S. 57, Beschlusspunkt 9). Grund hierfür ist, dass für die Auswahlprozesse zwangsläufig das hausinterne Fachwissen und die Einbindung in die internen Prozesse erforderlich ist. Der Gefahr von sehr langen Entscheidungswegen muss gerade jetzt, wenn es um die Beschleunigung des PV-Ausbaus geht, dringend vorgebeugt werden. Aus demselben Grund wird auch eine Optimierung der hausinternen Prozesse durch die Solaragentur als kritisch erachtet.

Unterstützende Entwicklungen, wie sie über die geplanten Erweiterungen des Solarkatasters des Geoportals angedacht sind, sollten noch um den Aspekt der öffentlichen Verfügbarkeit der Daten und der verwertbaren Form für effiziente Prozesse ergänzt werden. Mindestens sind entsprechende Zugriffsmöglichkeiten für die städtischen Eigenbetriebe vorzusehen.

Des Weiteren muss die Formulierung in Beschlusspunkt 10 „positiv zu bewerten“ konkretisiert werden, weil aus dem Kontext nicht eindeutig erkennbar ist, welche Bewertung gemeint ist.

Mit freundlichen Grüßen



Geschäftsführer



Mitglied der Geschäftsleitung
Bau und techn. Bestandsmanagement