



**An die Fraktion ÖDP / FW**  
**Rathaus**

18.03.2021

**PV-Offensive von unten II - die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Stadtwerke München befürworten PV-Balkonmodule**  
**Antrag Nr. 20-26 / A 00319 der Fraktion ÖDP / FW**  
**vom 28.07.2020, eingegangen am 28.07.2020**

Sehr geehrte Frau Kollegin,  
sehr geehrter Herr Kollege,

Sie beantragen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Installation von Photovoltaik-Balkonmodulen durch die Mieter\*innen an ihren Gebäuden generell zulassen und in Kooperation mit der Stadtwerke München GmbH die Schaffung der technischen Voraussetzungen (Prüfung / Anpassung Stromkreis durch Elektriker, Installation Energiesteckdose; kostenloser Austausch Stromzähler) fördern sollen.

Zu Ihrem Antrag vom 28.07.2020 teilen wir Ihnen mit, dass es zu dem im Antrag behandelten Themenkomplex bereits laufende Abstimmungen zwischen den städtischen Referaten und Beteiligungsgesellschaften gibt. Dies geschieht insbesondere im Rahmen der Umsetzung der für 2035 angestrebten Klimaneutralität Münchens als Gesamtstadt.

**Antrag**

„Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden aufgefordert, sogenannte PV-Balkonmodule (auch Steckersolargeräte oder Plug&Play-Module) mit einer Modulleistung von max. 600 W an ihren Gebäuden generell zuzulassen. Den Mieter/inne/n wird grundsätzlich gestattet, solche Module an ihren Balkonen anzubringen, wenn sie den zuständigen Hausmeister rechtzeitig vorher darüber informieren und wenn die Geräte den Anforderungen der einschlägigen VDE-Normen entsprechen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übernehmen für die Mieter/inne/n die Prüfung und ggf. Anpassung des Stromkreises durch einen Elektriker und die Installation einer Energiesteckdose auf den Balkonen gemäß den VDE-Richtlinien<sup>1</sup>. Die Stadtwerke München führen den Austausch des Stromzählers kostenlos durch, sofern dieser erforderlich ist.“

Zu Ihrem Antrag vom 28.07.2020 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit der GEWOFAG Holding GmbH, der GWG München sowie der SWM – Stadtwerke München Folgendes mit:

**Stellungnahme der GWG München**

„Für die GWG München steht eine übergreifende, das Gebäude oder auch die gesamte Liegenschaft betreffende, Lösung für die Erstellung von Photovoltaikanlagen im Vordergrund.“

Hierzu gibt es bereits Stadtratsanträge und Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00239) vom 01.07.2020. Weitere Beschlüsse z. B. für die Errichtung von mietereigenen Anlagen sollten aus Sicht der GWG München nicht in Konkurrenz zur bestehenden Beschlusslage gefasst werden. Durch das Produktangebot der SWM der „M-Solar Sonnenbausteine“ haben die Mieter bereits jetzt die Möglichkeit aktiv am Zubau von PV-Anlagen und der Energiewende in München teilzuhaben. Laut den gültigen allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag (AVB) der GWG München darf der/die Mieter/in, mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter/innen und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung, Um-, An- und Einbauten sowie Installationen in oder an den Mieträumen, Anlagen oder Einrichtungen (auch Verlegung zusätzlicher Elektroeinrichtungen) beantragen und nach erfolgter schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, vornehmen. Dabei muss die Prüfung der Machbarkeit (unter den genannten Bedingungen), die Anmeldung beim Netzbetreiber und beim Marktstammdatenregister, die Beauftragung etwaiger Handwerker (z.B. ggf. Anpassung des Stromkreises durch einen Elektriker und die Installation einer Energiesteckdose auf den Balkonen gemäß den VDE-Richtlinien) sowie die Finanzierung (nach der erfolgten Genehmigung durch die Vermieterin) durch Antragsteller/in und Betreiber/in, d.h. dem/der Mieter/in erfolgen.

Für die Anbringung von Steckersolargeräten an Balkonen von Bestandsgebäuden sind im Einzelfall die gestalterischen, technischen und konstruktiven Gegebenheiten vor Ort zu prüfen: die Nachrüstung einer Steckdose auf dem Balkon, der Einbau eines neuen Zählers mit Rücklaufsperrung und abhängig von der Gerätegröße ggf. auch die Tragfähigkeit des Balkons bzw. des Geländers. Sollte ein Mieter oder eine Mieterin tatsächlich Interesse an einer Montage haben, kann im Einzelfall geprüft werden, welche Maßnahmen notwendig sind. Sämtliche oben beschriebenen Nachrüstungen lösen allerdings Kosten aus und binden Personalkapazitäten, die bisher in der Wirtschaftsplanung nicht vorgesehen sind; eine flächendeckende Vorrüstung des Bestands erscheint unter diesen Aspekten nicht sinnvoll und wird von der GWG München nicht weiter verfolgt. Einer Kostenübernahme der GWG München für einzelne Mieterinstallationen kann aus Gründen des Gleichbehandlungsprinzips nicht zugestimmt werden.

Im Neubau kann bei den Vorhaben geprüft werden, ob die Vorrüstung mit Steckdosen und entsprechenden Balkonkonstruktionen projektabhängig, im Zuge des Gesamtkonzepts der erneuerbaren Energien, denkbar und technisch sinnvoll ist. Das betrifft die Ausrichtung und die Verschattung der Module, die erhöhten statischen Anforderungen durch Wind-, Sog-, Eigenlast und die Befestigungsvorrichtung

Da die GWG München auch für die allgemeine Verkehrssicherheit in ihren Anlagen zuständig und verantwortlich ist, muss über die reinen technischen Maßnahmen hinaus weiterhin geprüft werden, ob das Gerät ordnungsgemäß angeschlossen und angebracht wurde. Bei der Anbringung durch den Mieter ist kritisch zu hinterfragen, ob die Verkehrssicherheit dauerhaft gesichert ist. Um die Vorgaben für die Verkehrssicherheit einzuhalten sind im Vorfeld alle relevanten Faktoren zu klären (z.B. sicherheitsrelevante Aspekte bei Befestigung der Komponenten, Fragen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Nutzungsende, Eigentumsverhältnisse bei fester Montage von Komponenten am Mietobjekt bzw. der Fassade oder am Balkon, etc.).

Grundsätzlich muss in beiden Fällen sichergestellt werden, dass die Anmeldung beim Netzbetreiber und beim Marktstammdatenregister über den Mieter oder die Mieterin erfolgen muss und die GWG München keine Vertragsteilnehmerin ist.“

### **Stellungnahme der GEWOFAG Holding GmbH**

„Die GEWOFAG hat sich mit der Technik der Photovoltaik-Balkonmodule beschäftigt und begrüßt grundsätzlich, dass die Münchner Bürgerinnen und Bürger an der Energiewende teilnehmen sollten. Es freut uns ebenso, dass die Technik der regenerativen Energieerzeugung immer durchdachter und einfacher wird und auf diese Weise eine weitere Verbreitung finden kann. Nach den Vorstellungen der Hersteller und der Antragsteller sind diese Module „einfach“ an der Balkonbrüstung anzubringen und mit dem Stromnetz der Wohnung zu verbinden. Die Module sind dabei „eigensicher“, das heißt, von ihnen geht beim Hantieren keine Gefahr für den Nutzer aus. Für den Bestand des GEWOFAG-Konzerns gehen wir davon aus, dass der bestimmungsgemäße Anschluss und Betrieb der Module für die Installationen in den Wohnungen kein Problem darstellen würde, haben aber bisher keinerlei Erfahrungen im Betrieb damit. Des Weiteren werden von den Herstellern auch PV-Module zur zeitweisen Aufstellung oder Aufständigung auf erreichbaren Dachflächen, Terrassen, Mietergärten usw. angeboten.

Die GEWOFAG hat als bestandshaltendes Unternehmen Bedenken zu zwei Themenkomplexen:

#### 1. Verkehrssicherheit:

Zunächst besteht nach unserem Wissen noch keine allgemeingültige Produktnorm, nach der die Geräte hergestellt und zertifiziert werden können. Im Moment wird sich am Sicherheitsstandard der deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) orientiert. Nach den vorliegenden Regeln ist die Anlage durch den Errichter (Mieter) beim Marktstammdatenregister sowie beim Netzbetreiber anzumelden. Die meisten Netzbetreiber fordern zusätzlich, dass der Anschluss nur erfolgt, wenn elektronische Zähler installiert sind, weil es andernfalls möglich ist, dass sich der vorhandene Zähler rückwärts dreht. Weitaus größer ist die Gefahr, die mit der Anbringung der PV-Module an dem Balkon und/oder der Fassade verbunden ist. Die Module sind in der Regel zwischen einem und zwei Quadratmeter groß und sollen zeitweise angebracht werden können. Für eine Amortisation ist mit einer Installationszeit von mindestens 6- 9 Jahren zu rechnen, sofern der Betreiber ein positives Ergebnis erzielen möchte. Wir sehen hier Gefahren im Bereich der Verkehrssicherheit, wenn die PV-Module nicht der Anforderung entsprechend befestigt werden und sich so bei Wind, Wetter und Sturm lösen oder schlicht durch das Eigengewicht herabfallen und andere Menschen verletzen könnten. Auf die Beschädigung unserer Fassadenelemente durch Bohren u. Ä. gehen wir an dieser Stelle nicht ein. Die Wohnungswirtschaft hat bereits umfangreiche Erfahrungen mit Balkonkästen, Markisen, Schirmen und anderen „temporären An- und Einbauten“. Diese Themen lassen sich nach der Erfahrung schlecht abschließend klären. Gleichwohl steht das Wohnungsunternehmen dabei letztlich immer in der Verantwortung.

#### 2. Fassadengestaltung und Stadtbild

Zur Thematik der Fassadengestaltung erinnern wir an das weite Feld der Anbringung sogenannter „Satellitenschüsseln“, welches in Deutschland viele Gerichte beschäftigt hat und weiter beschäftigt. Grundlegend muss für einen wirtschaftlichen Betrieb die Sonneneinstrahlung ungehindert auf das PV-Modul treffen. Diese Anforderung kennen wir aus dem Betrieb unserer „echten“ Photovoltaik-Anlagen. Demgemäß muss das PV-Balkonmodul sichtbar an der Fassade montiert werden und die Ansicht des Gebäudes nachhaltig beeinflussen. Bei einer weiteren Verbreitung der Module könnten dadurch auf Fassaden Flickenteppiche entstehen, die die geplante und genehmigte Fassade beeinträchtigen und stören.

Hier gilt es für die Politik, die sicher nicht einfache Abwägung aus Energiewende und gestalterischem Anspruch vorzunehmen. Die Wohnungswirtschaft kann sich nur im Rahmen der rechtlichen Vorgaben bewegen, die an dieser Stelle vor allem die Baugenehmigung ist.

Unter Wertung aller vorgetragenen Punkte sowie des aktuellen Standes der Technik und der Diskussion können wir den Antrag unterstützen, halten aber eine Umsetzung für sehr schwierig, auch unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung und dem Schutz aller Mieterinnen und Mieter. Nach unseren fast zwanzigjährigen Erfahrungen mit der Photovoltaik-Technik auf unseren Wohngebäuden bitten wir um genaue Prüfung der Auswirkungen einer solchen Vorgabe, bevor Auflagen an die städtischen Wohnungsgesellschaften weitergegeben werden. Denn die Verantwortung der technischen Anlagen trägt letztlich allein das Wohnungsunternehmen mit allen Auswirkungen.“

### **Stellungnahme der SWM - Stadtwerke München**

„Die gesetzlichen und technischen Vorschriften und Normen machen es möglich, sogenannte steckerfertige PV-Anlagen in Deutschland zu betreiben. Solche Anlagen sind beim Netzbetreiber anzumelden, weshalb die SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG ein entsprechendes Anmeldeformular zur Verfügung stellt. Es ist zu begrüßen, dass somit Privatpersonen die Möglichkeit gegeben wird, auch mit sehr kleinen PV-Anlagen in Eigenregie Strom zu erzeugen. Bezogen auf die erzeugte erneuerbare Energie bleibt diese Möglichkeit jedoch vergleichsweise teuer. Um steckerfertige PV-Anlagen betreiben zu dürfen, müssen sowohl spezielle Steckdosen („Energiesteckdosen“) als auch ein Zweirichtungs-Stromzähler, der in den allermeisten Haushalten noch nicht vorhanden ist, von einer Fachkraft installiert werden, was vor allem bei sehr kleinen Anlagen zu unverhältnismäßig hohen Kosten führt. In Bezug auf die Wirkung der eingesetzten Mittel wäre aus Sicht der SWM sowohl eine finanzielle Förderung durch die Landeshauptstadt München als auch durch die SWM ineffizient. Die Stadtwerke München haben sich dazu entschlossen, bei angemeldeten steckerfertigen PV-Anlagen keine Kosten für die Umstellung des bestehenden Ferraris-Zählers auf eine moderne Messeinrichtung (mit Rücklaufsperr) zu verrechnen. Außerdem gibt es bei den Stadtwerke München für steckerfertige PV-Anlagen ein vereinfachtes Anmeldeverfahren. Durch diese Anmeldung, kann ein erforderlicher Zählerwechsel geprüft und ggf. veranlasst werden. Neben dem Angebot von PV-Anlagen und Batteriespeichern für Immobilieneigentümer bieten die Stadtwerke München mit ihren M-Solar Sonnenbausteinen zusätzlich die Möglichkeit, sich mit einem Betrag ab 500 EUR an Aufdach-PV-Anlagen zu beteiligen und den Strom daraus zu nutzen. Daher können auch Münchner\*innen, die über keine eigenen Dachflächen verfügen, sich sehr effizient an der Energiewende beteiligen. Im Sinne eines effizienten Beitrags zur Energiewende empfiehlt sich aufgrund von Skaleneffekten durch größere Anlagen eher hierfür eine finanzielle Förderung, bzw. die zur Verfügungstellung von Dachflächen, um weitere Beteiligungsprojekte realisieren zu können.“

### **Aus baurechtlicher Sicht ist folgendes anzumerken:**

Photovoltaikanlagen in, an und auf Gebäuden und damit auch an Balkonen sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei, so dass hierfür keine Baugenehmigung durch die Lokalbaukommission erforderlich ist. Zu beachten ist, dass gemäß Art. 55 BayBO auch bei verfahrensfreien Maßnahmen die Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, eingehalten werden. Dies sind z. B. Abstandsflächen, Festsetzungen in Bebauungsplänen, Natur- und Artenschutz- oder Denkmalschutzbelange. Hierfür können weitere Erlaubnisse erforderlich sein.

Weiter ist zu beachten, dass bei Photovoltaikanlagen, die an Balkonbrüstungen angebracht werden, sich die Tiefe der Balkone dann bis zu der Außenkante der Photovoltaikanlage bemisst.

### **Fazit**

Grundsätzlich unterstützt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Ansatz, die Bürger\*innen an der Energiewende direkt zu beteiligen, insbesondere in Anbetracht der Dringlichkeit der anstehenden Aufgaben im Klimaschutz. Auch wird damit vor dem Hintergrund der für 2035 angestrebten Klimaneutralität der Gesamtstadt die Notwendigkeit für die Installation von Photovoltaik-Anlagen in Neubau und Bestand und auch bei Dach- und Fassadenflächen berücksichtigt.

Das Zieljahr zur Erreichung der Klimaneutralität für den Wohnungsbestand der Beteiligungsgesellschaften analog zur Stadtverwaltung ist mit 2030 gesetzt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat den Auftrag darauf hinzuwirken, dass dieses Ziel auch von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wird.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG München stehen dem Thema Photovoltaik-Anlagen aufgeschlossen gegenüber. Schon seit längerem werden Solaranlagen bei ihren Neubauvorhaben realisiert, sofern es die örtlichen und technischen Rahmenbedingungen zulassen.

Gemäß Beschlussziffer 18 des Stadtratsbeschlusses vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050“, wurde neben anderen klimarelevanten Maßnahmen für alle Neubauten und Sanierungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine (Nachrüst-)Verpflichtung für Solaranlagen sowie eine Prüfpflicht im Neubau und bei Sanierung für Photovoltaik in Kombination mit Ladeinfrastruktur, Batteriespeichern und Wärme (Beschlussziffer 5) festgelegt.

Konkretisiert wurde diese Nachrüstpflicht für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Stadtratsbeschluss vom 01.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00239) „PV-Anlagen auf Dächern der städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch Bürgerbeteiligung realisieren!“: Die Dachflächen des Gebäudebestands der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind bis 2030 mit Photovoltaik-Anlagen nachzurüsten. „Die SWM werden gebeten, anfänglich Zubauraten in Höhe von etwa 10 % des Wohnungsbestandes der GEWOFAG und der GWG zu realisieren, soweit dies wirtschaftlich, gestalterisch und technisch sinnvoll möglich ist und entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden.“

Eine Nachrüstung von Photovoltaik-Anlagen an Fassaden von Bestandsgebäuden ohne geplante Sanierung ist, wie in den Stellungnahmen der GWG und GEWOFAG dargelegt, jedoch aufgrund verschiedener Sachzwänge wie Verkehrssicherheit, Fassadenbild, Effizienz der Anlage u. a., aber auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung aller Mieter\*innen, problematisch.

Vielmehr ist die Entwicklung eines gesamtheitlichen Konzepts für den Gebäudebestand gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Kooperation mit der SWM

einer haushaltsbezogenen, mieter\*inneneigenen Einzelförderung von Photovoltaik-Anlagen vorzuziehen.

Eine Beteiligung der Mieter\*innen an der Energiewende ist über das Angebot der SWM „M-Solar Sonnenbausteine“ bereits jetzt möglich. Befindet sich eine Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäude der Mietwohnung, ist zudem eine Mieterstromnutzung möglich. Sollte ein/e Mieter/in darüber hinaus Interesse an der Installation von Stecker-Photovoltaikgeräten haben, kann im Einzelfall geprüft werden, welche Maßnahmen notwendig sind. Die SWM kommen in diesem Fall der Interessentin bzw. dem Interessenten in Form eines vereinfachten Anmeldeverfahrens entgegen. Von einer standardisierten großflächigen Umsetzung sowie einer Förderung der Nachrüstung wird abgeraten.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin