

Telefon: 233 – 28175  
Telefax: 233 – 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN HA III/2

## **Mieter\*innenstrom bei den Wohnungsbaugesellschaften**

### **Mieter\*innenstrom bei den Wohnungsbaugesellschaften als wichtiger Baustein zum sozial gerechten Klimaschutz**

Antrag Nr. 20-26 / A 02407 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste und der SPD / Volt – Fraktion vom 16.02.2022

### **Photovoltaikanlagen mit Bürgerbeteiligung auf Dächern städtischer Wohnungsgesellschaften: Umsetzungsstand des Stadtratsbeschlusses vom 01.07.2020?**

Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 00477 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 27.05.2022

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07847**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 02407
2. Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 00477

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.11.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Anlass und Inhaltliche Ausführungen	1
2. Bericht zum Stand des PV-Ausbaus und zu den Umsetzungsplänen	3
2.1 Ausbaustand	3
2.2 Bericht und Stellungnahme der GEWOFAG	4
2.3 Bericht und Stellungnahme der GWG	6
2.4 Bericht und Stellungnahme der SWM	7
3. Schriftliche Anfrage	8
4. Fazit und Ausblick	15
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>16</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>16</b>

### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 GeschO, da der Antragsgegenstand eine Angelegenheit des gesamtstädtischen Wohnungsbaus betrifft.

#### **1. Anlass**

Die Stadtratsfraktionen Die Grünen – Rosa Liste und SPD / Volt haben am 16.02.2022 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 02407 (Anlage 1) gestellt:

## **Mieter\*innenstrom bei den Wohnungsbaugesellschaften als wichtiger Baustein zum sozial gerechten Klimaschutz**

Im vorliegenden Antrag vom 16.02.2022 wurde darum gebeten, die Stadtverwaltung zu beauftragen, Mieter\*innenstrom bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als neuen Standard zu etablieren. Dazu sollen die folgenden Schritte sofort umgesetzt werden:

- In Neubau- und Sanierungsprojekten beider Wohnbaugesellschaften soll grundsätzlich Mieter\*innenstrom mit eigenen Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) ab sofort als Standard den Mieter\*innen angeboten werden. Dabei soll für die Leistung der PV-Anlagen ein Richtwert von mindestens 1,5 kWp pro Wohneinheit angestrebt und grundsätzlich eine maximale Belegung mit Photovoltaik realisiert werden. Verzögerungen in laufenden Projekten sollen dabei vermieden werden.
- Für den weiteren Gebäudebestand soll jeweils untersucht werden, inwiefern Mieter\*innenstromprojekte realisiert werden können. Das Ergebnis der Untersuchung soll bis zur Jahresmitte 2023 dem Stadtrat vorgelegt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die Etablierung von Mieter\*innenstrom bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00239). Die Umsetzung erfolgt sukzessiv durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen mit den Stadtwerken München und privaten Photovoltaikbetreiber\*innen.

Laut vorgenanntem Beschluss soll bis zum Jahr 2030 der gesamte Bestand an Wohngebäuden der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG mit Photovoltaik (PV) ausgerüstet sein. Auf den Dächern aller Neubauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen in Kooperation mit den Stadtwerken München (SWM) PV-Anlagen installiert und zudem jährlich auf etwa 10 % der Bestandsgebäude nachgerüstet werden – unter der Voraussetzung, dass dies wirtschaftlich, gestalterisch und technisch sinnvoll möglich ist und entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Hierzu werden umfassende Vorarbeiten zu leisten, um die tatsächlich geeigneten Potenziale identifizieren und angehen zu können.

Der Stadtratsbeschluss vom 01.07.2020 ist im Kontext mit dem Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 04962 vom 07.02.2019 „PV-Anlagen auf Dächern der städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch Bürgerbeteiligung realisieren!“ zu sehen. Er fordert neben einem Konzept für Mieter\*innenstrom auch die Entwicklung eines Konzepts für eine Finanzierung durch Bürger\*innenfonds. Hier haben die SWM eine PV-Lösung für alle Münchner Bürger\*innen entwickelt, die sogenannten M-Solar Sonnenbausteine. Damit soll jede Mietpartei die Möglichkeit haben, selbst Solarstrom zu produzieren, auch wenn sie im Mehrparteienhaus wohnt und kein eigenes Dach besitzt. Mit den Sonnenbausteinen können sich interessierte Bürger\*innen 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.

In Beschlussziffer 6 des Stadtratsbeschlusses vom 01.07.2020 werden die SWM gebeten, zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Koordinierungsstelle für Solarenergie, basierend auf der unter Beschlussziffer 4 genannten bestehenden und im weiteren Verlauf fortgeschriebenen Gebäudeliste zeitnah einen Umsetzungsplan zu erarbeiten, wie das Ziel der Zubauraten für die Nachrüstung der Bestandsgebäude mit PV-Anlagen in Höhe von etwa 10 % p. a. kurz- und mittelfristig erreicht werden kann. Der Umsetzungsplan sollte im ersten Schritt konkrete Maßnahmen und Zielvorgaben für die Jahre 2020 und 2021 enthalten. Über die Ergebnisse sollte einmal jährlich berichtet werden.

Eine zusätzliche Einführung des in gegenständlichem Antrag geforderten Richtwertes von mindestens 1,5 kWp pro Wohneinheit ist nach Ansicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht notwendig bzw. nicht praktikabel. PV-Anlagen werden in der Regel nicht von den Wohnungsbaugesellschaften selbst errichtet. Sie verpachten ihre Dach- und Fassadenflächen an Dritte, die dann das unternehmerische Risiko tragen und damit die Planung und Errichtung, den Betrieb und die Abrechnung in eigener Verantwortung übernehmen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben somit keinen direkten Einfluss auf die Höhe der zu errichtenden kWp je Wohneinheit. Die errichtete Leistung ist abhängig von der zur Verfügung stehenden (Dach-)Fläche und der Wirtschaftlichkeit des Projektes, ist also projektabhängig. Ersten Erkenntnissen der Wohnungsbaugesellschaften nach sind im Bestand die erreichbaren Kennwerte deutlich größer als im Neubau. Hier werden die Kennwerte durch Faktoren wie z. B. Dichte, Nutzungskonkurrenz oder auch Förderbedingungen stark eingeschränkt.

Im Folgenden sind die Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG sowie der SWM zum ersten Bericht über den aktuellen Sachstand zur Umsetzung des o.g. Beschlusses vom 01.07.2020 zusammengefasst.

## **2. Bericht zum Stand des PV-Ausbaus und zu den Umsetzungsplänen**

### **2.1 Bisheriger Ausbaustand, Strategie und Umsetzungspläne**

Zum 31.12.2019 – also vor Fassung des o.g. Beschlusses – befanden sich nach Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften 35.173 Wohneinheiten (WE) im Bestand der GEWOFAG und 29.342 WE im Bestand der GWG. Davon waren bei der GEWOFAG rund 1 % (384 WE), bei der GWG bereits rund 5 % (1.347 WE) mit PV-Anlagen ausgerüstet. Insgesamt waren bei der GEWOFAG 1.390 kWp, bei der GWG 630 kWp installiert, wobei der GWG zu fast der Hälfte (668 WE) keine Angaben zur installierten Leistung vom Betreiber vorlagen. Keine dieser PV-Anlagen wird derzeit als Mieter\*innenstromanlage betrieben.

### **Erstellung von Solarstrategien und Umsetzungsplänen**

Beide Wohnungsbaugesellschaften erstellen nach eigenen Angaben seit Beschlussfassung und derzeit noch bis Ende 2022 ihre Solarstrategien und Umsetzungspläne. Hierzu sind Grundlagenermittlungen und strategische Ausrichtungen für das Vorgehen eines sukzessiven, möglichst umfassenden Ausbaus erforderlich. Diese Strategien und Umsetzungspläne werden die Wohnungsbaugesellschaften 2023 dem Stadtrat und der Verwaltung vorstellen. Bereits vorliegende Informationen zum Sachstand hierzu, bereits untersuchte Gebäude, ebenso wie Hemmnisse und Ausblicke zum künftigen PV-Ausbau

und Mieter\*innenstrom können aus den Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den SWM, im Folgenden zusammengefasst, entnommen werden.

Das Referat für Stadtordnung und Bauordnung schlägt des Weiteren vor, die jährlichen Berichte über den Stand des Ausbaus im Rahmen der Beschlussvorlage „Beteiligungssteuerung - Ziele und Berichte für GWG und GEWOFAG“ bekannt zu geben.

### **Erste Maßnahmen Neubau seit Beschlussfassung**

Seit Beschlussfassung am 01.07.2020 wurden nach Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften alle Gebäude für PV-Anlagen vorgerüstet, jedoch noch kein Neubau der GEWOFAG mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die Dachflächen werden nun sukzessive an geeignete Betreiber\*innen verpachtet. Im Jahr 2021 wurde auf dem Neubauprojekt Henschelstraße 1, 90 WE) der GWG eine PV-Anlage mit einer Leistung von 12,5 kWp für den Betrieb einer Wärmepumpe installiert. Im Jahr 2022 kam dann im Neubau Mieter\*innenstrom mit einer installierten Leistung von 46 kWp für 78 WE bei der GWG hinzu (Aubinger Allee, Freiham). Insgesamt werden bei der GWG in Freiham und Neuaubing 300 kWp (647 WE) im Neubau in den Jahren 2022 und 2023 von den SWM erstellt.

### **Erste Maßnahmen im Bestand seit Beschlussfassung**

Nach Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden auf Bestandsgebäuden (Baujahr 2019 und älter) der GEWOFAG im Jahr 2021 zwei PV-Anlagen in Betrieb genommen (Haidelweg 34, Baujahr 1985, 8 WE, 60 kWp, und Innsbrucker Ring 42, Baujahr 2018, 72 WE, 47 kWp). Diese PV-Anlagen werden jedoch nicht als Mieter\*innenstromanlagen betrieben. Seit Beschlussfassung des o.g. Beschlusses vom 01.07.2020 wurde wegen der noch nicht abgeschlossenen Potenzialanalyse seitens der GWG noch kein Bestandsgebäude mit weiteren PV-Anlagen ausgestattet.

## **2.2 Bericht und Stellungnahme der GEWOFAG**

Die GEWOFAG teilt mit, dass die SWM und auch die Koordinierungsstelle für Solarenergie bisher beratend bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten der GEWOFAG tätig sind. Diese Pilotprojekte sind wesentlicher Bestandteil der Erarbeitung und Fortschreibung der PV-Strategie der GEWOFAG. Ein Austausch von Portfoliodaten hat dazu bisher nicht stattgefunden und kann aus Sicht der GEWOFAG frühestens nach Fertigstellung der in Erarbeitung befindlichen Strategie der GEWOFAG erfolgen. Nachdem die SWM hier jedoch als Marktteilnehmerin mit anderen PV-Betreiber\*innen konkurriert, bedarf es nach Ansicht der GEWOFAG einer vergaberechtlichen Prüfung.

Die beschlossene Zubau-Rate von etwa 10 % des Gebäudebestandes jährlich ist für die GEWOFAG nach eigenen Angaben kurz- und mittelfristig eine herausfordernde Aufgabe. In weiten Teilen liegt dies daran, dass entsprechende Strategien, Ressourcen und Finanzierungsgegebenheiten in den letzten Jahren von den Marktteilnehmer\*innen erst erarbeitet und bereitgestellt werden mussten.

Dennoch ist laut GEWOFAG davon auszugehen, dass die Ausbauraten in den nächsten Jahren stark steigen werden, da sämtliche Neubauten und Bestandsmodernisierungen bei Eignung mit PV ausgerüstet werden und daneben eine von Bauvorhaben unabhängige PV-Offensive der GEWOFAG in Vorbereitung ist.

Inhaltlich stellt die GEWOFAG in diesem Zusammenhang bereits fest, dass ein geforderter hundertprozentiger Ausbau der Dächer so nicht möglich ist, da einige Gebäude-Geometrien nicht geeignet oder unwirtschaftlich für eine\*n Betreiber\*in sind. Aufgrund der zu erwartenden maximalen Ausbaumöglichkeit von 40 % der gesamten Dachflächen müssen daher erst die tatsächlichen Ausbau-Raten ermittelt werden. Eine Aussage zum Erreichen dieses noch nicht definierten Zieles ist daher derzeit noch nicht möglich.

Für die Eruiierung des PV-Potenzials auf den Dächern des GEWOFAG-Bestandes wurden im ersten Schritt, auf Basis der Solarpotenzialkarte des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU), die PV-Potenziale des gesamten Immobilienbestands der GEWOFAG identifiziert. Aufgrund dieser Daten und der Einschätzung externer Fachberater\*innen geht die GEWOFAG momentan davon aus, ca. 70 % des ermittelten Potenzials tatsächlich für eine Nachrüstung mit PV-Anlagen nutzen zu können, dies entspricht in etwa 40 % der gesamten Dachflächen der GEWOFAG.

Um eine effiziente Nachrüstung entlang der individuellen Lebenszyklen des heterogenen Gebäudebestands der GEWOFAG zu gewährleisten, gelten für die Nachrüstungen im Bestand laut GEWOFAG jedoch drei verschiedene Priorisierungsebenen. Die Priorisierungen richten sich nach baulichem Zustand des Dachs, der Bauart und dem Baulter sowie in der Vergangenheit durchgeführten bzw. bereits geplanten Modernisierungsmaßnahmen.

Neubauten werden bei der GEWOFAG bereits seit ca. zehn Jahren vorgerüstet, sodass eine PV-Eignung dieser Gebäude grundsätzlich gewährleistet ist. Seit diesem Jahr plant die GEWOFAG alle Neubauten und Vollsanierungen mit PV und Mieter\*innenstrom. Derzeit ermittelt die GEWOFAG das Potenzial zur Nachrüstung des Bestandes. Ein Pilotvorhaben, welches gemeinsam mit der PV-Agentur entwickelt wird, ist gerade in Umsetzung.

Trotz der bereits laufenden konkreten Planungen und Umsetzungsmaßnahmen wird die Überarbeitung der PV-Strategie der GEWOFAG und die Erstellung einer Priorisierung zur Nachrüstung des Bestands nach Auskunft der GEWOFAG voraussichtlich erst bis zum Jahresende 2022 abgeschlossen sein.

Die GEWOFAG beabsichtigt alle PV-Vorhaben nur in Kombination mit einem Mieter\*innenstrommodell durchzuführen. Grundsätzlich wird die Planung der PV-Anlage bereits ab der Grundlagenermittlung mitgedacht und bis zur Realisierung weiterentwickelt. Dadurch wird das Risiko für eine Zeitverzögerung in Planung und Realisierung minimiert. Die zu verbauende elektrische Leistung der Module wird für jedes Vorhaben der GEWOFAG im Einzelfall geprüft und geplant. Eine pauschalisierte Aussage zur elektrischen Spitzenlast der Module (Kilowattpeak) ist daher laut GEWOFAG nicht möglich. Die GEWOFAG hält den Näherungswert von 1,5 kWp pro Wohneinheit für eine angemessene unverbindliche Näherung. Ein Näherungswert unterstützt die frühe Planungsphase bei Gebäudesanierungen und Neubau. Die GEWOFAG strebt für den PV-Ausbau eine maximal sinnvolle sowie technisch machbare Dachbelegung an. Die GEWOFAG weist grundsätzlich darauf hin, dass ein Richtwert pro Wohneinheit kein Ausschlusskriterium für eine PV-Nachrüstung darstellen sollte, falls die lokalen Voraussetzungen, bspw. durch eine individuelle geometrische Form, schwierig sind.

Aufgrund bisheriger Gespräche der GEWOFAG mit unterschiedlichen Mieter\*innenstrombetreiber\*innen schätzt die GEWOFAG einen Richtwert für die PV-Belegung als nicht maßgebend für eine Beauftragung ein. Durch bisherige Gespräche liegt der Wert von 1,5 kWp pro Wohneinheit im Rahmen der Anforderungen potentieller Betreiber. Diese achten allerdings verstärkt auf die Gesamtwohneinheiten und die Beteiligung der Bewohner\*innen am Mieter\*innenstrom sowie auf eine Mindestgröße der Anlage.

### **2.3 Bericht und Stellungnahme der GWG**

Auch die GWG erstellt aktuell eine PV-Potenzialanalyse für ihre Dächer. Für die laufende Potenzialanalyse der GWG werden basierend auf der Solarpotenzialkarte München mögliche Flächen im Bestand identifiziert. In einem zweiten Schritt werden die Dachflächen anhand weiterer Faktoren wie Dachart, Dachbelegung, Dachausrichtung, Dachneigung und Verschattung detaillierter untersucht. Die Ergebnisse sollen voraussichtlich bis Ende 2022 vorliegen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch noch keine Liste des Gesamtbestands für den möglichen PV-Ausbau vorgelegt werden.

Bei der Entwicklung von Klimaschutzmaßnahmen im Bestand wird die Eignung einer PV-Anlage bereits heute standardmäßig untersucht und bei Eignung in den Zielekatalog aufgenommen. Im Neubau wurde die Vorrüstung von PV-Anlagen auf den Dachflächen bereits in die Planungsrichtlinien der GWG integriert.

Überschlägig ergibt sich laut GWG für ihre Bestandsgebäude, die mit PV ausgestattet werden können, im Durchschnitt 2,21 kWp installierte Leistung pro Wohneinheit (die zugrunde liegende Untersuchung beinhaltet 1.523 Wohneinheiten verteilt auf 45 Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von 84.053 m<sup>2</sup>, der Durchschnittswert ist pauschal gemittelt über alle Dachformen). Für den Neubau ergibt sich überschlägig 0,58 kWp installierte Leistung pro Wohneinheit (ermittelt anhand des Bauvorhabens WA12 in Freiham). Der deutlich geringere Kennwert erklärt sich über das deutlich kompaktere Verhältnis von Dachfläche zur Wohnungsanzahl im Neubau.

Durch die gegebenen Rahmenbedingungen wird laut GWG das PV-Potenzial stark eingeschränkt, beispielsweise durch Vorgaben zur Dachbegrünung mit Biodiversität. Auch Vorgaben aus anderen Stadtratsbeschlüssen oder Ergebnisse aus Realisierungswettbewerben sind zunächst bei der Planung zu berücksichtigen. Hinzu kommen die Mindestvorgaben seitens der\*des Betreiber(s)\*in z. B. den SWM, welche eine Minstdachgröße von 150 m<sup>2</sup>, eine Traglastreserve von 25 kg/m<sup>2</sup> und ausreichend Platz für den Technikraum fordern. Zudem soll es sich um Objekte mit mindestens 15 Wohneinheiten handeln. Zusätzliche Limitierungen gibt es durch die Einhaltung der brandschutztechnischen Vorgaben und Verkehrssicherheit.

Die GWG realisiert derzeit Mieter\*innenstromanlagen im Rahmen eines Pilotprojekts mit den SWM bei vier Bauvorhaben in Freiham bzw. Neuaubing. Diese Bauvorhaben werden 2022/2023 fertiggestellt sein. Die Projekte ergeben zusammen eine installierte Leistung von ca. 300 kWp bei ca. 647 Wohneinheiten. Davon sind nach Angaben der GWG bereits 78 Wohneinheiten (46 kWp) fertig gestellt. Durch die vorhandene Vorrüstung bei allen Bauvorhaben kann die GWG nun kontinuierlich neue Projekte mit PV-Anlagen ausstatten.

Im Bestand gestaltet sich laut GWG die Nachrüstung aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (v. a. bei Nachrüstungen, die nicht im Rahmen einer umfassenden Sanierung erfolgen) deutlich aufwändiger. Die im Jahr 2021 im Kontext des Programms „Sonnenbausteine“ der SWM vorgeschlagenen Objekte aus dem GWG-Bestand haben sich in konkreter Abwägung mit den SWM-Parametern (z. B. 600 m<sup>2</sup> zusammenhängende Dachfläche, Statikunterlagen) als nicht umsetzbar herausgestellt. Durch das neue Angebot der SWM für Mieter\*innenstrom (zusätzlich neben den Sonnenbausteinen) sind die Anforderungen (v. a. was die Objekt-/Dachgröße betrifft) gesunken, womit deutlich mehr Objekte in Frage kommen. Zwei gemeinsame Projekte im Harthof und in Harlaching sind bereits geplant.

Laut GWG werden zudem in den Bestandsentwicklungsgebieten Harthof, Moosach, Ramersdorf und im Umgriff der Hinterbärenbadstraße in Sendling-Westpark sowie in den Neubaugebieten Freiham und Neufreimann der Bau und Betrieb von PV-Anlagen geplant. Die konkrete Planung, der Ausbau sowie der spätere Betrieb der Anlagen wird aktuell von der jeweiligen Betreiberfirma übernommen. Dabei arbeitet die GWG vorrangig mit den SWM zusammen. Im Rahmen des EU-Projektes ASCEND im Harthof untersucht die GWG bereits erste Bestandsgebäude gemeinsam mit den SWM. Die Ergebnisse werden noch im Jahr 2022 erwartet.

Da die GWG nicht selbst als Betreiberin von PV-Anlagen auftreten wird, wird das Modell verfolgt, ihren Kooperationspartner\*innen die Gestattung der Ausführung und des Betriebs von PV-Anlagen auf geeigneten Dachflächen zu erteilen. Ein entsprechendes Vergabeverfahren hat im Vorfeld zu erfolgen. Aktuell ist geplant, dass die Beantragung, Planung, Ausführung, der Betrieb und auch der spätere Rückbau einer Anlage grundsätzlich der\*dem späteren Anlagen-Betreiber\*in (Kooperationspartner\*in) obliegt. Weitere Modelle, z.B. dass die Planung und Ausführung durch die GWG und anschließend eine Verpachtung der Anlage an eine\*n Kooperationspartner\*in erfolgt, sollen jedoch geprüft werden. So kann die GWG einen zeitnahen Ausbau ihrer Dachflächen sicherstellen und einen sozial gerechten Klimaschutz für die Landeshauptstadt München ermöglichen. Die Einführung eines Mindestrichtwertes installierter Leistung hält die GWG im Allgemeinen nicht für zielführend. Bei für PV-Ausbau anvisierten Dachflächen wird aus Sicht der Wirtschaftlichkeit ohnehin eine maximale Belegung angestrebt. Die Einführung eines Richtwertes kann sogar kontraproduktiv wirken, da somit ungewollt potentielle Dachflächen für PV-Ausbau ausgeschlossen werden könnten.

Darüber hinaus ist laut GWG die Aussagekraft der Bezugsgröße kWp pro Wohneinheit zu hinterfragen, da sie stark von der Gebäudeform und -größe bzw. von dem Verhältnis Dachfläche zu Anzahl Wohnungen abhängt.

## **2.4 Bericht und Stellungnahme der SWM**

Die Nachrüstungen von PV-Anlagen, insbesondere im Mieter\*innenstrommodell auf Bestandsimmobilien, sind laut SWM schwieriger umzusetzen als erwartet. Daher konnten die Ziele für die Jahre 2020 und 2021 nicht erreicht werden. Für das Jahr 2022 und die kommenden Jahre erwarten die SWM aus der Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften jedoch einen deutlichen Zuwachs an PV-Projekten.

Darüber hinaus wurde laut SWM die Machbarkeit einer PV-Nachrüstung auf ca. zehn weiteren Liegenschaften geprüft. Die Objekte waren aus verschiedenen Gründen (u. a. Statik, Netzanschlussituation, zur Verfügung stehende Dachfläche zu gering) für PV-

Mieter\*innenstrom-Anlagen nicht geeignet. Mit der Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zum 01.01.2023 und der geplanten Erhöhung der Einspeisevergütung für Volleinspeiseanlagen werden die bereits untersuchten Objekte noch einmal auf alternative Betreibermodelle untersucht.

Ergänzend zu den bereits untersuchten Objekten erstellt die GWG wie oben ausgeführt eine Übersicht über alle Bestandsliegenschaften, die potenziell für PV-Nachrüstungen geeignet sind. Detailliert untersucht wird ein Bestandsobjekt in der Hugo-Wolf-Straße 529. Auf der Grundlage der erarbeiteten Übersicht aller Bestandsliegenschaften wird ein Umsetzungsplan erarbeitet.

Der im vorliegenden Antrag vorgesehene Grundsatz der Maximalbelegung sowie der Richtwert von 1,5 kWp pro Wohneinheit ist laut SWM erstrebenswert, in der Praxis aber nicht durchgehend umsetzbar. Insbesondere darf der Grundsatz der Maximalbelegung nicht zu einer unverhältnismäßigen Erhöhung der Errichtungskosten führen. Aus wirtschaftlichen Gründen kann es unter Umständen sinnvoll sein, vom Grundsatz der Maximalbelegung abzuweichen, z. B. wenn eine (Teil-)Anlage unter 30 kWp geplant wird, um zusätzliche Kosten für eine Wandlerrmessung in Höhe von etwa 8.000 EUR zu vermeiden.

Für einen maximalen PV-Zubau in München im Sinne des Ziels „klimaneutrales München 2035“ kann es laut SWM vor allem für Bestandsgebäude unter Umständen sinnvoller sein, einfach umzusetzende und kostengünstige Volleinspeise-Anlagen zu realisieren. Diese Anlagen lassen sich mit dem Bürger\*innenbeteiligungsmodell M-Solar Sonnenbausteine kombinieren, so dass auch Münchner Bürger\*innen vom Anlagenzubau profitieren können. Diese Option sollte nicht ausgeschlossen werden, insbesondere dann, wenn hohe Modernisierungskosten für die Erneuerung der elektrischen Infrastruktur ein Mieter\*innenstrommodell verhindern.

#### **4. Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 00477 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 27.05.2022 - Photovoltaikanlagen mit Bürgerbeteiligung auf Dächern städtischer Wohnungsgesellschaften: Umsetzungsstand des Stadtratsbeschlusses vom 01.07.2020?**

Mit Schreiben vom 27.05.2022 erging von der Fraktion ÖDP/München-Liste die folgende schriftliche Anfrage an Herrn Oberbürgermeister (Anlage 2), die im thematischen Zusammenhang mit vorliegendem Antrag steht und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Einer mit Schreiben vom 31.08.2022 beantragten Fristverlängerung zur Beantwortung der schriftlichen Anfrage Nr. 20-26 / F 00477 vom 27.05.2022 wurde bis zum 31.10.2022 zugestimmt.

In vorliegender Anfrage wird Folgendes ausgeführt:

„Am 1. Juli 2020 hat der Münchener Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung auf Grundlage der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 002391 das Ziel formuliert, dass jährlich auf 10 % der Bestandsgebäude von GWG und GEWOFAG PV-Anlagen mit Bürgerbeteiligung nachgerüstet werden sollen. Ein Umsetzungsplan sollte „im ersten Schritt konkrete Maßnahmen und Zielvorgaben für die Jahre 2020 und 2021 enthalten.“ Über die Ergebnisse sollte einmal jährlich berichtet werden.



All dies ist bisher offenbar nicht geschehen, obwohl die SWM GmbH in der Beschlussvorlage bestätigt hatte, dass es „durchaus Potenzial für Zubauraten in Höhe von 10 %“ gäbe. Unterdessen verharrt unsere Stadt beim Wettbewerb auf dem allerletzten, 208. Platz (Stand 21.05.2022, <https://plattform.wettbewerb.de/ranking>), hat also mit nur 7,9 Watt pro Einwohner:in die mit Abstand geringste Dichte an installierter PV-Leistung.“

**Frage 1:**

„Ist es richtig, dass in den Jahren 2020 und 2021 auf den Dächern der GWG in Kooperation mit den SWM keine einzige PV-Anlage mit Bürgerbeteiligung (Mieterstrom, Sonnenbausteine oder anderes) realisiert wurde?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) teilt mit, dass in den Jahren 2020 und 2021 keine Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) mit Bürger\*innenbeteiligung realisiert wurden.

Laut SWM wurden jedoch Neubauprojekte geplant und vereinbart, die in 2023 umgesetzt werden sollen. Zudem wurden laut SWM verschiedene Bestandsimmobilien untersucht, auf denen sich jedoch aus diversen Gründen keine Mieter\*innenstrom-Anlagen realisieren ließen (u. a. Statikprobleme), siehe hierzu auch unter Punkt 3 des Vortrages der Referentin.

Ergänzend sei angemerkt, dass das in der Anfrage genannte Ranking differenziert zu betrachten ist. Mit Stand 15.10.2022 belegt München hier zwar weiterhin einen durchaus unbefriedigenden hinteren Rang unter den Großstädten. Dies kann nicht Ziel und Anspruch der Landeshauptstadt sein. Gleichwohl werden 9 der ersten 10 Plätze von Städten belegt, die allesamt weniger als 200.000 Einwohner\*innen haben. Die beiden größten deutschen Städte Berlin und Hamburg hingegen sind im Ranking gar nicht erst erfasst; Köln als einzige weitere Millionenstadt neben München belegt ebenfalls einen der hinteren Plätze. Dies ergibt sich schlicht daraus, dass das Ranking die Städte anhand des Quotienten zwischen erfolgter (sowie zusätzlich derzeit geplanter, aber noch nicht bestätigter) installierter PV-Leistung einerseits und der Einwohner\*innenzahl andererseits reiht. Somit lassen sich hier für bevölkerungsschwache Städte knapp oberhalb der Großstadtgrenze durch wenige erfolgte bzw. eine Reihe geplanter Projekte leichter erfolgreiche Rankingwerte erzielen als etwa für Millionenstädte wie München, bei denen sich erfolgte bzw. geplante Projekte durch die ungleich größere Bevölkerung stark relativieren. Zwar ist auch hier das ambitionierte Ziel des Ausbaus in Zukunft umso mehr mit Nachdruck zu verfolgen. Jedoch können die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die gemeinsam über ca. 9 % des gesamten Münchner Wohnungsbestandes verfügen, und deren Dächer sich insbesondere schon aus technischen Gründen keineswegs vollflächig für einen Ausbau mit PV-Anlagen eignen, hier das gesamtstädtische Potenzial abbilden oder gar auffangen.

**Frage 2:**

„Gab es bei der GWG anstatt mit den SWM mit anderen Partnern erfolgreiche PV-Projekte?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die GWG teilt hierzu mit, dass im Zeitraum von 2005 bis 2007 zusammen mit der Natur Energieanlagen Projekt GmbH PV-Anlagen mit einer Gesamtnennleistung von 322 kWp errichtet wurden.

**Frage 3:**

„Ist es richtig, dass in den Jahren 2020 und 2021 durch die GEWOFAG in Kooperation mit den SWM nur zwei Projekte realisiert wurden (Innsbrucker Ring 42, ca. 47 kWp, Haidelwegg 34-38, ca. 60 kWp)?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) teilt mit, dass sich derzeit auf den Dächern der GEWOFAG 52 PV-Anlagen mit einer Leistung von knapp 1.500 kWp befinden. Laut GEWOFAG kam im Jahr 2020 eine PV-Anlage mit einer Leistung von 60,3 KW (Haidelweg 34-38) zum PV-Bestand der GEWOFAG hinzu. Im Jahr 2021 wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 46,92 KW (Innsbrucker Ring 42) zusätzlich installiert. Beide PV-Anlagen wurden mit den SWM in Form von Pilotprojekten realisiert, da sie Bestandteil zusätzlicher energetischer Maßnahmen im Bereich Gebäudetechnik waren.

Die SWM bestätigen die o. g. Aussage und teilen mit, dass jedoch diverse Bestandsimmobilien untersucht wurden. Nähere Informationen hierzu auch unter Punkt 3 des Vortrages der Referentin.

**Frage 4:**

„Wie ist für 2020 und 2021 die Zubaurate mit PV-Anlagen bei GWG und GEWOFAG?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die GEWOFAG teilt mit, dass ein wichtiger Meilenstein zur Erreichung der Klimaziele 2030 die Nachrüstung bestehender Liegenschaften der GEWOFAG mit PV-Anlagen ist. Durch ein Nachrüsten der Bestandsdächer kann das PV-Potenzial der GEWOFAG effizient gehoben und genutzt werden. Seit 2022 wird deshalb ein eigenständiges Nachrüstungsprogramm entwickelt, das voraussichtlich 2023 dem Stadtrat und der Verwaltung vorgestellt werden kann.

Zusätzlich werden alle zukünftigen Neubauten mit PV-Modulen und Mieter\*innenstrommodellen geplant und die Realisierungsmöglichkeit auch bei jeder Großmodernisierung geprüft. Derzeit befinden sich laut GEWOFAG verschiedene Projekte in der Prüfung oder planerischen Umsetzung. Die Ausbaurate von laut Beschluss etwa 10 % des Gebäudebestandes ist jedoch kurz- und mittelfristig eine herausfordernde Aufgabe. Aufgrund verschiedener globaler wie auch lokaler Abhängigkeiten bei einem großflächigen PV-Ausbau (insbesondere bei den Lieferketten) können spezifische Zubauraten zwar anvisiert, jedoch nicht final zugesagt werden.

Die GWG teilt mit, dass in dem abgefragten Zeitraum kein Zubau erfolgt ist, jedoch werden die Bestände seit 2021 sukzessive zur Nachrüstung geprüft. Nähere Informationen hierzu auch unter Punkt 3 des Vortrages der Referentin.

Der besagte Beschluss und die darin enthaltenen Ziele wurden zum 01.07.2020 beschlossen. Die PV-Zubaurate im Bestand (Baujahr 2019 und älter) innerhalb von 1,5 Jahren von 0 % auf jährlich etwa 10 % zu steigern erscheint in diesem kurzen Initialzeitraum und unter den gegebenen Rahmenbedingungen als nicht leistbar.

**Frage 5:**

„Wurden Sonnenbaustein-Projekte auf GWG-, GEWOFAG- oder sonstigen städtischen Gebäuden realisiert oder mit konkreten Planungen begonnen?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die GEWOFAG teilt mit, dass sie die SWM als wichtigsten Partner bei der Transformation hin zu einer klimaneutralen Energie- und Wärmeversorgung erachtet. Die neue Angebotspalette der SWM-Sonnenbausteine hat das Potenzial, einen effizienten Ausbau der Dächer mit PV in Verbindung mit einem Mieter\*innenstrommodell zu unterstützen. Erste Gespräche wurden bereits mit den SWM geführt. Als nächsten Schritt will die GEWOFAG nun gemeinsam geeignete Flächen eruieren.

Die GWG teilt mit, dass für Sonnenbausteinprojekte aus wirtschaftlicher Sicht der SWM nur sehr große Dachflächen ohne weitere Störelemente von Interesse sind. Dieses Kriterium führte bislang zum Ausschluss aller zunächst in Frage kommenden Bestandsgebäude der GWG München.

Die SWM teilen mit, dass bei der GEWOFAG ein konkretes Projekt (Karl-Marx-Ring) projektiert, aber aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht mehr weiterverfolgt wurde. Zum Hintergrund: Die sinkende Einspeisevergütung in Verbindung mit der Ausschreibungs- und Eigenverbrauchsregelung in der EEG-Novelle 2021 hat laut SWM dazu geführt, dass im Allgemeinen „größere“ PV-Aufdachanlagen nicht mehr wirtschaftlich als Volleinspeiseanlagen realisiert werden konnten und das Segment seit 2021 einen massiven deutschlandweiten Einbruch erlitten hat.

Der aktuelle Referentenentwurf des sog. EEG Osterpakets (Stand 02.05.2022) sieht eine Erhöhung der Einspeisevergütung auf bis zu 13,8 Cent/kWh für Volleinspeiseanlagen vor. Somit können ab dem zweiten Halbjahr 2022 wieder Volleinspeiseanlagen auf Gebäuden ab einer nutzbaren Dachfläche von 600 m<sup>2</sup> errichtet werden, bei denen aus wirtschaftlichen und/oder technischen Gründen eine Mieter\*innenstrom-Anlage nicht realisiert werden kann.

Des Weiteren wurde laut SWM das Geschäftsmodell M-Solar Sonnenbausteine um eine Direktlieferungskomponente erweitert. Somit kann z. B. ein Dach eines städtischen Gebäudes maximal durch eine PV-Anlage der SWM belegt werden und ein Teil des Stroms über einen Direktlieferungsvertrag an die Gebäudenutzerschaft geliefert und der restliche Solarstrom als Überschusseinspeisung durch die SWM vermarktet werden.

**Frage 6:**

„Gibt es Zeichen der Hoffnung, dass die gewünschte Zubaurate zumindest in 2022 erreicht werden kann?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die GEWOFAG teilt mit, dass sie, wie schon in Frage 4 beschrieben, hierzu zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Auskunft geben kann. Die Zubaurate ist stark abhängig von der Verfügbarkeit von Leistungen und Materialien. Rein technisch können nach bisheriger Einschätzung der GEWOFAG maximal ca. 40 % aller Dachflächen der GEWOFAG mit Photovoltaik bestückt werden. Da die GEWOFAG im Jahr 2022 zunächst noch die strategische Planung einer großflächigen Umsetzung finalisiert, betrachtet sie diesen Zeitraum als erforderliche Vorlaufzeit für die Klärung von bspw. Finanzierung, Planung, Ausschreibung und Bau. Die gebauten Ergebnisse dieser erforderlichen Vorarbeiten werden voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023 und den Folgejahren sichtbar.

Die GWG teilt mit, dass in 2023 die Fertigstellung von drei Projekten im Neubau in Freiham mit insgesamt 236 kWp Nennleistung zusammen mit den SWM erfolgen wird. Weitere Projekte im Bestand sind mit den SWM ausgewählt und zur Umsetzung für 2023 geplant.

Die SWM teilen mit, dass verschiedene Voraussetzungen geschaffen wurden, sowohl bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als auch bei den SWM, um einen zügigen PV-Zubau in die Wege zu leiten. U.a. wurde ein Projektteam mit der GWG aufgesetzt, ähnliche Überlegungen gibt es mit der GEWOFAG. Aufgrund der angespannten Lage (Engpässe bei Material und Installationsleistungen) und der langen Planungs- und Realisierungszeit einer PV-Anlage (vor allem im Bereich Neubau und Sanierung) wird laut SWM das Zubauziel in 2022 wahrscheinlich nicht erreicht werden können. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften kann es aber laut SWM gelingen, die Weichen für 2023 zu stellen, um hier das 10%-Ziel zu erreichen.

**Frage 7:**

„Haben GWG und GEWOFAG seit Juli 2020 eigene Dächer „anderen PV-Betreibern ... für alternative Mieter\*innen und Bürger\*innenstrom-Projekte zur Pacht überlassen“, wie in Punkt 5 des Beschlusses vom 1.7.2020 erbeten?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die GEWOFAG teilt mit, dass sie mehrere Pilotprojekte zum Thema Mieterstrom in Planung hat und sie dabei für alle Marktteilnehmer\*innen offen und in fortlaufenden Gesprächen sind (Ausschreibungsverpflichtung). Neben der Verpachtung der Dächer ist die GEWOFAG auch bereit, PV-Anlagen selbst zu errichten und an Betreiber\*innen zu verpachten, um die Zubauraten zu steigern. Hier steht immer die Nutzung des Stroms vor Ort als Mieter\*innenstrom im Fokus.

Die GWG teilt mit, dass dieses Vorgehen bisher noch nicht durchgeführt wurde, entsprechende Projekte jedoch in Planung bzw. Prüfung sind, siehe auch Antwort zu Frage 9.

**Frage 8:**

„Ist dem Herrn Oberbürgermeister bekannt, dass der in Antragspunkt 6 „zeitnah“ erbetene Umsetzungsplan für das Ziel 10 % Zubaurate bis heute nicht erstellt wurde?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die SWM teilen mit, dass der Umsetzungsplan kurzfristig im Rahmen der Energiepartnerschaft zwischen den SWM und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet und unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit im Rahmen der jeweiligen Detailplanung auch vertraglich vereinbart werden soll, sobald die erforderlichen Erkenntnisse aus den Vorarbeiten der Wohnungsbaugesellschaften vorliegen.

**Frage 9:**

„Ist es nicht jetzt dringend an der Zeit, dass weitere Anbieter ins Boot geholt werden, wie in Punkt 7 angeregt wurde? Geeignet erscheinen dafür z.B. Isarwatt, BENG eG, Polarstern.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die GWG teilt mit, dass ein erstes Pilotprojekt zusammen mit einem dritten Anbieter geplant wird. Eine weitere Konzeptvorstellung ist durch einen weiteren Anbieter erfolgt. Wegen sehr hoher Kosten ist eine erneute Prüfung erforderlich, um einschätzen zu können, ob eine Weiterverfolgung sinnvoll ist.

Die SWM teilen mit, dass sie weiterhin als verlässlicher Partner zur Verfügung stehen und gerne im Rahmen einer langfristigen Partnerschaft die PV-Anlagen errichten und anschließend auch über die komplette Betriebsdauer zuverlässig im Sinne der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Mieter\*innen betreiben würden.

**Frage 10:**

„Warum gibt es für derart wichtige Beschlüsse keine Beschlussvollzugskontrolle, vgl. Punkt 10 des Beschlusses? Kann der OB diese Kontrolle nachträglich anordnen, nachdem offensichtlich geworden ist, dass die Beschlüsse nicht vollzogen worden sind?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Aussage, dass die Beschlüsse nicht vollzogen werden, wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht geteilt. Der Stadtrat hat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 die Etablierung von Mieter\*innenstrom aus Photovoltaikanlagen bei GEWOFAG und GWG beschlossen. Die Umsetzung erfolgt sukzessive durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen mit den Stadtwerken München und den privaten Photovoltaikbetreiber\*innen unter Begleitung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird sichergestellt, dass die am 01.07.2020 beschlossenen Ziele zu PV und Mieter\*innenstrom in den strategischen Zielen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften verankert und konkrete Vorgaben zum Berichtswesen gemacht werden. Eine formale Beschlussvollzugskontrolle ist nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung daher nicht zusätzlich notwendig.

**Frage 11:**

„Wie viele Mitarbeitende (VZÄ) sind bei den SWM jeweils für folgende Aufgaben zuständig:

- Mieterstrom,
- Kooperation PV mit GWG und GEWOFAG
- Sonnenbausteine?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die SWM teilen mit, dass in den Jahren 2019 bis 2020 die ersten Mieter\*innenstromprojekte in Betracht gezogen wurden. Aufgrund der Rahmenbedingungen aus dem damals gültigen EEG war jedoch die Wirtschaftlichkeit von Mieter\*innenstrom-Anlagen im Bestand sehr häufig nicht gegeben. Dennoch wurden laut SWM in frühen Bauphasen erste Neubauprojekte geplant und vereinbart. Die Realisierung dieser Neubauprojekte erfolgt in 2023.

Die SWM teilen ferner mit, dass sie sich mit einem neu geschaffenen Mieter\*innenstrom-Team seit Ende 2021 personell neu aufgestellt und bereits diverse Neueinstellungen vorgenommen haben. Aktuell können die SWM verschiedene Mieter\*innenstrom-Modelle für Immobilieneigentümer\*innen und Mieter\*innen in München anbieten, dies betrifft sowohl ein Mieter\*innenstrom-Rundumsorglos-Komplettpaket als auch auf Wunsch nur einzelne Produktbestandteile des Komplettpakets (z. B. Lieferketten-Modell). Weitere Produktausprägungen sind laut SWM bereits in der Planung und werden Hand-in-Hand mit den Kund\*innen entwickelt und sukzessive umgesetzt.

Im Bereich Mieter\*innenstrom sind laut SWM derzeit ca. drei Vollzeitäquivalente (VZÄ) tätig, weitere 3 VZÄ sind aktuell im Einstellungsprozess. Hinzu kommen diverse Kolleg\*innen aus den anderen Abteilungen für die Abrechnung von Mieter\*innenstromprojekten, die Betreuung von Kund\*innen sowie den Messstellenbetrieb.

Die SWM teilen mit, dass sie sich aktuell v. a. mit der GWG in der Planung von einer Vielzahl von Projekten befinden. Jedoch wird derzeit die Nachrüstung von jährlich 10 % der Bestandsgebäude mit PV-Anlagen nicht erreicht. Für die Kooperation mit GWG und GEWOFAG ist laut SWM ein VZÄ tätig. Es können jedoch weitere VZÄ auf Basis einer verbindlichen Vereinbarung eingestellt werden.

Laut SWM wurden bislang drei M-Solar Sonnenbaustein-Projekte mit einer Gesamtleistung von etwa einem Megawatt realisiert. Aufgrund der stark sinkenden Marktprämie in Verbindung mit der Ausschreibungs- bzw. Eigenverbrauchsregelung aus der EEG-Novelle 2021 wurde das bis dahin bestehende Geschäftsmodell für Wohngebäude zunächst eingestellt und es wurden nur noch Gewerbe-Immobilien in Verbindung mit einer Direktlieferung betrachtet. Mit den voraussichtlichen Änderungen im neuen EEG 2023 (Stand Referentenentwurf) besteht wieder die Möglichkeit, Volleinspeiseanlagen als M-Solar Sonnenbausteine zu realisieren.

Im Bereich der M-Solar Sonnenbausteine sind laut SWM ein VZÄ im Produktmanagement plus diverse Kolleg\*innen aus anderen Abteilungen für die technische Planung und die Betreuung (Tarifabwicklung, Nachrangdarlehen, etc.) tätig. Externe Unterstützung erfahren die SWM durch die eueco GmbH als Finanzdienstleisterin und Internetplattformbetreiberin.

**Frage 12:**

„In der BV 20-26/ V 00239 heißt es auf Seite 3, dass die Umsetzung von Mieterstromprojekten in der Maria-Montessori-Straße Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße (GEWOFAG) und in der Silvanastraße 2-6 (GWG), sowie bei Eignung identische Projekte in der Silvanastraße 8-12 und in der Freischützstraße 114-118 (GWG), im ersten Quartal 2020 technisch möglich wäre. Warum wurden diese Projekte nicht realisiert?“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Laut GEWOFAG erfolgt derzeit die Prüfung und Priorisierung der nächsten PV-Umsetzungsprojekte. Die Bestände in Riem sind Bestandteil dieser Prüfung. Derzeit zeichnet sich jedoch aufgrund der leichteren Umsetzbarkeit eine Priorität bei unbewohnten Dachgeschossen von Satteldachgebäuden ab. Neben eigenen Aktivitäten ist die GEWOFAG darüber hinaus für Kooperationen jeglicher Art offen, sofern die Bausubstanz dies zulässt.

Die SWM teilen mit, dass die Projekte in der Silvanastraße und in der Freischützstraße aus statischen Gründen nicht realisierbar sind. Daraufhin wurden ca. 6-8 weitere Bestandsgebäude untersucht, bei denen sich jedoch aus verschiedenen Gründen auch keine Mieter\*innenstromanlage realisieren ließ. Die Projekte in der Maria-Montessori-Straße/Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße sind weiterhin in Abstimmung.

Die schriftliche Stadtratsanfrage Nr. 20-26 / F 00477 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 27.05.2022 gilt mit den vorstehenden Ausführungen als beantwortet.

## **5. Fazit und Ausblick des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Die Etablierung von Mieter\*innenstrom bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 beschlossen. Die Umsetzung erfolgt sukzessive durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen mit den Stadtwerken München und den privaten Photovoltaikbetreiber\*innen unter Begleitung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

PV-Ausbau und Mieter\*innenstrom werden künftig in den Entwurfsvorlagen der vom Stadtrat jährlich zu beschließenden strategischen Ziele der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG verankert.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02407 der Stadtratsfraktionen Die Grünen – Rosa Liste und SPD / Volt vom 16.02.2022 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage wurde mit der GEWOFAG Holding GmbH, der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH und der Stadtwerke München GmbH abgestimmt und haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Klima- und Umweltschutz haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach die Etablierung von Mieter\*innenstrom bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 beschlossen wurde, auf dieser Basis Grundlagenermittlungen von Solarstrategien durch die Wohnungsgesellschaften erarbeitet werden sowie deren entsprechende Umsetzung verstärkt zu erfolgen hat.
2. Photovoltaik-Ausbau und Mieter\*innenstrom für Bestand und Neubau werden in den Entwurfsvorlagen der vom Stadtrat jährlich zu beschließenden strategischen Ziele der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG verankert. Dabei sollen alle Neubauten ab 2021 zeitnah und jährlich etwa 10% der Bestandswohnungen (Baujahr 2020 und früher) mit PV-Anlagen ausgerüstet werden, soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht entgegenstehen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, als Betreuungsreferat über den Stand des Ausbaus im Rahmen der Beschlussvorlage „Beteiligungssteuerung – Ziele und Berichte für GWG und GEWOFAG“ jährlich zu berichten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG stellen hierzu dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung jeweils zeitnah die entsprechenden Informationen zur Verfügung.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, als Betreuungsreferat über die in Aufstellung befindlichen Solarstrategien und Umsetzungspläne der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG, die hierzu dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zeitnah die entsprechenden Informationen zur Verfügung stellen, dem Stadtrat zu berichten.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02407 der Stadtratsfraktionen Die Grünen – Rosa Liste und SPD / Volt vom 16.02.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

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



**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
3. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, III/02, III/03, III/2
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3