

SOLARSTROM FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER IN NEUKÖLLN

23. September 2024

18:30 Uhr

Rathaus Neukölln,

BVV-Saal

2. OG links

Ablauf

18:30 Uhr	Begrüßung, Rolf Groth, Leitung Stadtentwicklungsamt
18:35 Uhr	SolarZentrum Berlin, Elisa Förster
19:05 Uhr	Milieuschutz und Sanierung, Oliver Türk
19:15 Uhr	Denkmalschutz und städtebauliche Erhaltungsgebiete, Jens Rieser
19:30 Uhr	Fragen im Plenum / individuelle Fragen
19:55	Ende

SOLARSTROM FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER IN NEUKÖLLN

23.09.2024 Elisa Förster, SolarZentrum Berlin

1. Das SolarZentrum Berlin
2. Warum PV?
3. Steckersolargeräte
4. Konzepte für PV auf MFH
5. Solarpflicht
6. Förderung

AGENDA

DAS SOLARZENTRUM BERLIN



Das SZB ist eine unabhängige, produkt- und herstellerneutrale Beratungsstelle rund um das Thema Solarenergie.

Das Solarzentrum ist Teil des Masterplans Solarcity.

www.solarzentrum.berlin

Betreiberin:



Mittelgeberin:



Herzlich willkommen beim
SolarZentrum Berlin

ZIELGRUPPEN



Privatpersonen
Wohnungseigentümer:innen
Mieter:innen

Gewerbe und Industrie
KMU
Fachkräfte
Expert:innen

Nichtöffentliche Organisationen
Vereine
Genossenschaften

Öffentliche Einrichtungen
Ämter
Schulen
Klimaaktive der Bezirke

ANGEBOTE DES SOLARZENTRUMS



- Allgemeine Informationen
 - Flyer & Broschüren
 - Podcast
 - Virtuelle Ausstellung
- Veranstaltungen
- Individuelle Beratung



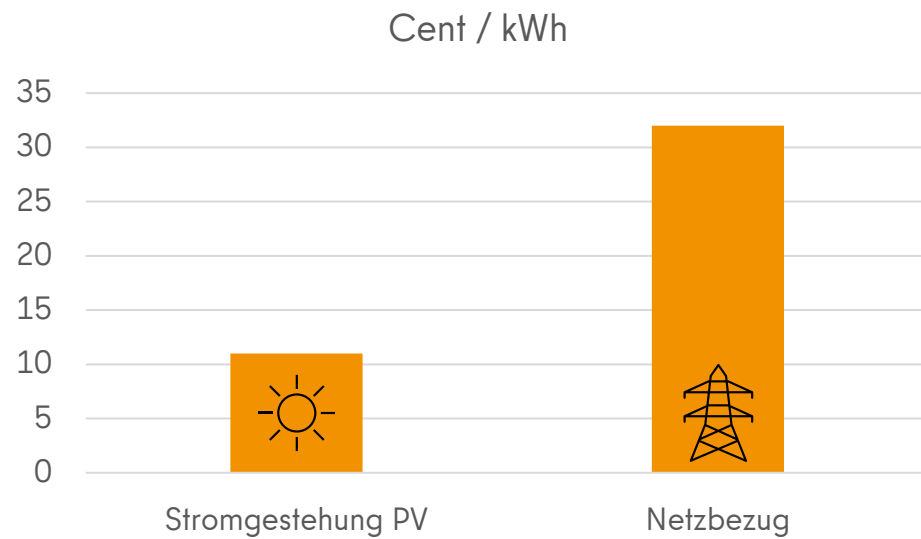
www.solarzentrum.berlin

<https://solarzentrum-interaktiv.de>

<https://www.youtube.com/@solarzentrumberlin>

MOTIVATION PV

- Ökologie
- Unabhängigkeit
- Wirtschaftlichkeit

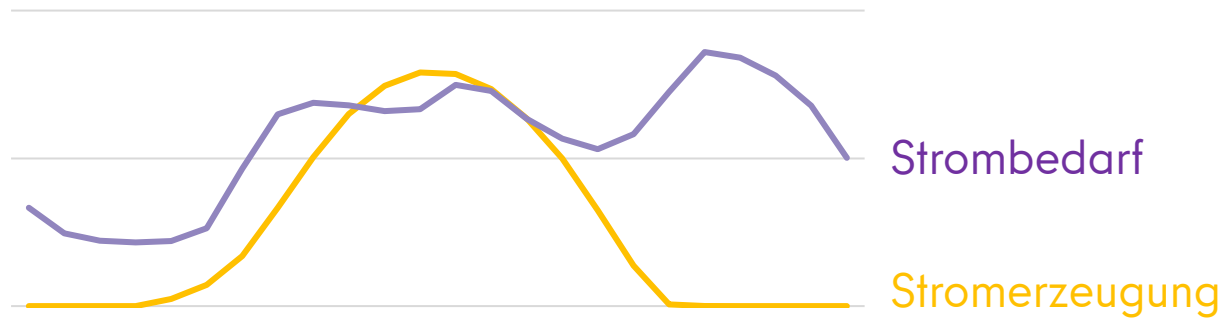
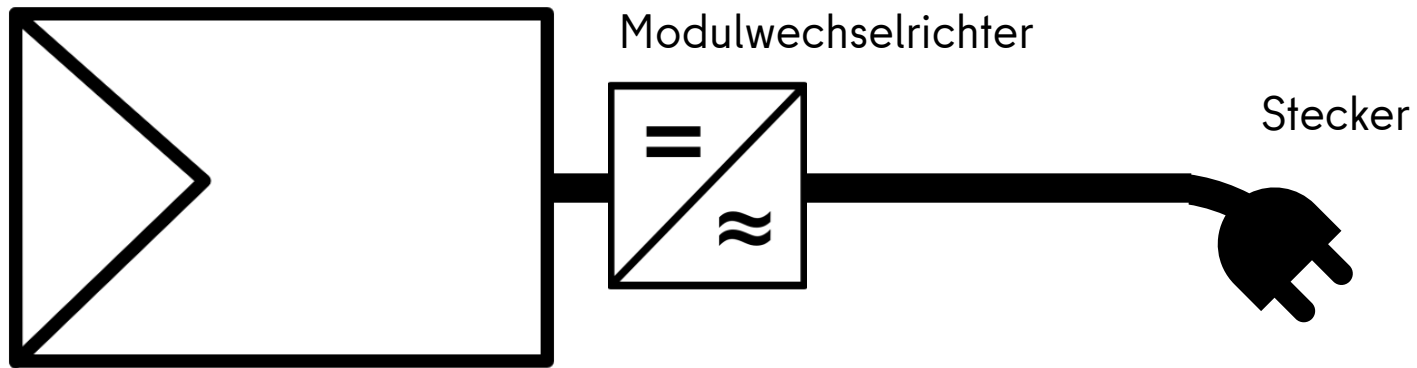


STECKERSOLARGERÄTE

Balkonkraftwerk - Balkonsolar - PV-Plug...



(Standard) - PV-Modul



STECKERSOLARGERÄTE



- Deutlich kleinere Leistung als bei „großer“ PV-Anlage → hoher Eigenverbrauch, kleineres Einsparpotential
- Nur Anmeldung im Marktstammdatenregister (nicht beim Netzbetreiber) → kein Elektrofachbetrieb notwendig
- Zustimmung Eigentümer:innen einholen
- Für sichere Befestigung sorgen
- Förderung bis zu 500 €
- Steckersolar-Simulator: <https://solar.htw-berlin.de/rechner/stecker-solar-simulator>

<https://www.berlin.de/solarcity/solarzentrum/information/flyer-und-broschueren/>



STECKERSOLARGERÄTE



Steckersolar-Änderungsmonitor:

Was gilt heute, was gilt (noch) nicht?

Stand: **24. Juli 2024** (wird regelmäßig aktualisiert)

Aktuell: Am 16.5.24 ist das "Solarpaket I" in Kraft getreten. Die Vereinfachungen und Verbesserungen können jetzt in der Praxis genutzt werden. Sie sind unten bereits eingearbeitet.

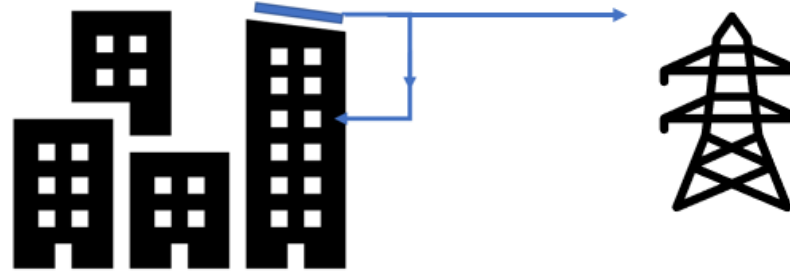
Für Steckersolargeräte – auch Balkon-Solar genannt- gelten zahlreiche Vorgaben, die teils politisch, teils technisch definiert sind. Schon deshalb ist schwer zu übersehen, was heute erlaubt ist und was nicht. Aktuell und in den kommenden Wochen und Monaten sind zahlreiche Änderungen und Vereinfachungen zu erwarten. Gemeinsam haben deshalb die Verbraucherzentrale NRW und die DGS diesen Steckersolar-Änderungsmonitor zusammengestellt.

[HTTPS://WWW.DGS.DE/SERVICE/PVLOTSE/AKTUELLE-VERANSTALTUNGEN/](https://www.dgs.de/service/pvlotse/aktuelle-veranstaltungen/)

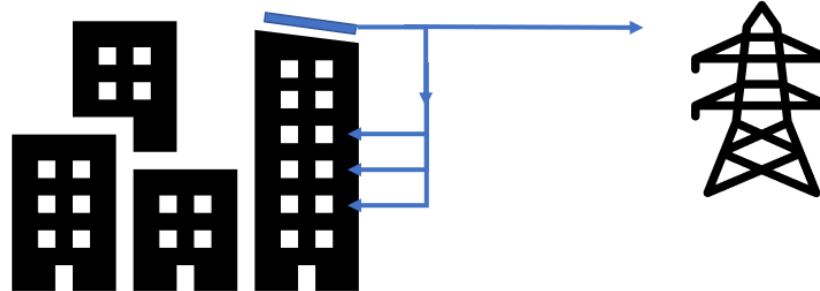


PV IM MFH

Eigenverbrauch 1 Partei /
Allgemeinstrom



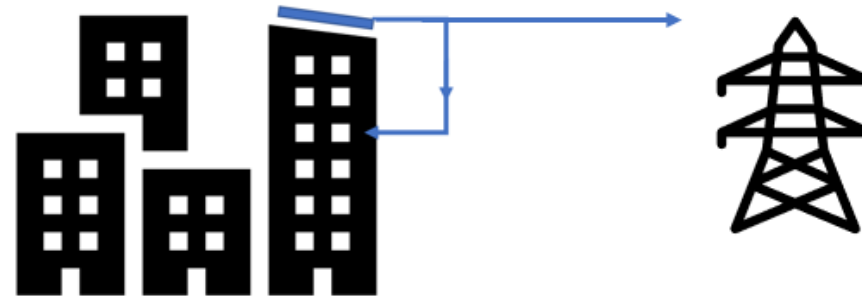
Stromlieferung



Volleinspeisung



EIGENVERBRAUCH / ALLGEMEINSTROM



Allgemeinstrom

- Fahrstuhl, Tiefgarage, Wärmepumpe, ...
- Betriebskosten können gesenkt werden

Eigenverbrauch 1 Partei

- Eine Partei profitiert von günstigen Strompreisen

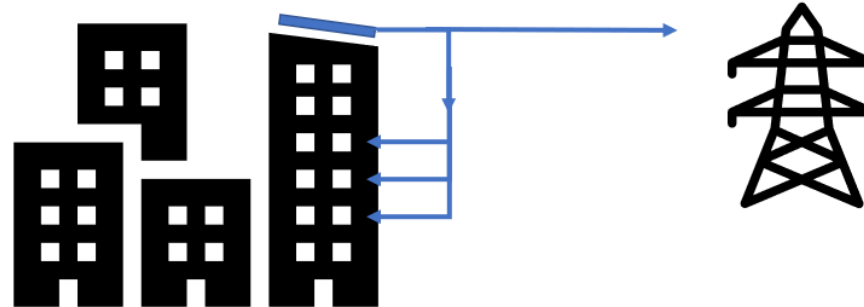
Eigenverbrauch durch mehrere Einzelanlagen

- Jede Partei profitiert von günstigen Strompreisen
- Hoher technischer Aufwand

Einzählermodell

- Hausgemeinschaft teilt sich Eigenverbrauch und Reststrombeschaffung (interne Abrechnung)

(DIREKT)-STROMLIEFERUNG



Direkt: Ohne Nutzung des öffentlichen Stromnetzes

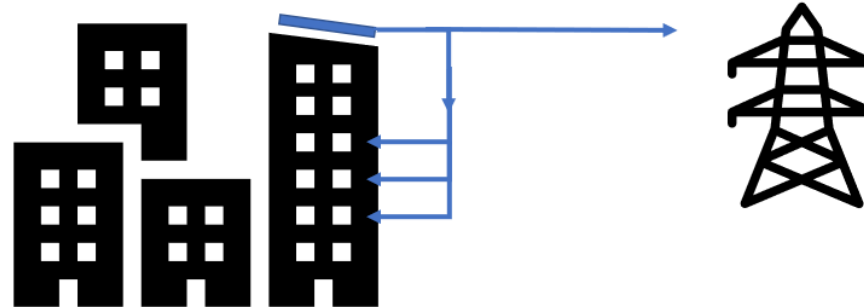
Mieterstrom nach §21 EEG

- Mieterstromzuschlag & Preisobergrenze
- Vollversorgung (Reststrombeschaffung)
- Lieferantenpflichten
- Meist über Contracting
- Bleibt hinter Erwartungen zurück
- Funktioniert gut im Neubau (aber auch schon im Bestand in Neukölln)

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nach §42b EnWG (neu)

- Keine Vollversorgung (2 Stromverträge)
- Befreiung von Lieferantenpflichten
- 0,25h-Messung
- Keine Förderung
- Abrechnungsprozesse noch nicht standardisiert

(DIREKT)-STROMLIEFERUNG



Direkt: Ohne Nutzung des öffentlichen Stromnetzes

Weitere Varianten wie

- Mieterstrom ohne Förderung
- „PV-Wohnungsmiete“ mit Nebenleistung Strom
- ...

Bei allen Modellen muss die Wahlfreiheit über die Stromversorgung gewährleistet sein
→ PV-Strom muss nicht bezogen werden

VOLLEINSPEISUNG



- Einfach in der Umsetzung
- Keine Stromnutzung vor Ort
- Höhere EEG-Vergütung

LEITFADEN UND BERATUNG

<https://energieagentur-regio-freiburg.eu/pv-mehrparteienhaus/>



Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern

Stand: Juli 2024



www.solarzentrum.berlin



Herzlich willkommen beim
SolarZentrum Berlin

Terminbuchung:

<https://www.terminland.de/solarzentrumberlin/>



BERLINER SOLARPF LICHT



Solarpflicht seit 2023

- Bei Neubauten (30% der Nettodachfläche)
- Bei wesentlichen Dachumbauten (30% der Bruttodachfläche)
- Öffentliche Gebäude unterliegen einer Solarpflicht nach EWG Bln
- Details werden in Leitfaden beschrieben

<https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1053243.php>



FÖRDERUNG PV - SOLARPLUS



Modul A Gutachten - Studien - Konzepte - Beratung

- A 1 Dachgutachten
- A 2 Machbarkeitsstudien
- A 3 Zähler- und Messkonzepte
- A 4 Steuerberatungen

Modul B Hauselektrik

- B 1 Messplätze
- B 2 Zusammenlegung von Hausanschlüssen

Modul C Stromspeicher

- C 1 Kauf
- C 2 Pacht/Leasing

Modul D Sonderanlagen-Boni

- D 1 Denkmalgerechte PV
- D 2 Fassaden-PV
- D 3 Gründach-PV

Modul E Steckersolargeräte

- E 1 Mietwohnungen
- E 2 Selbstgenutztes Wohneigentum
- E 3 Gärten

Förderprogramm SolarPLUS

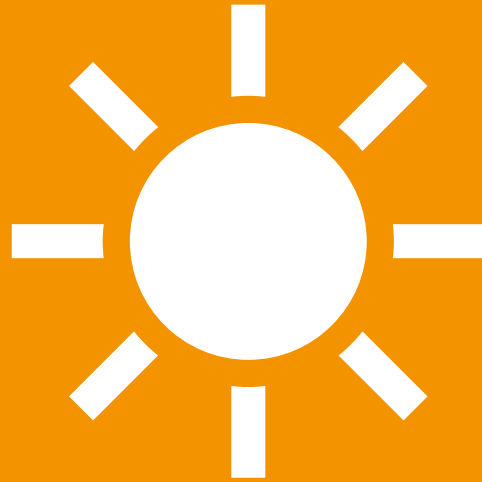
<https://www.ibb-business-team.de/solarplus>

https://www.berlin.de/solarcity/solarcity-berlin/im-fokus/foerderprogramm-solarplus/20231218_rlsolarplus_5aenderung_rein.pdf?ts=1709041658



Ende.

Danke für die
Aufmerksamkeit



Elisa Förster
ef@dgs-berlin.de
www.solarzentrum.berlin

GENEHMIGUNGSERFORDERNISSE

Präsentiert vom Stadtentwicklungsamt Neukölln

Oliver Türk, Leitung Projekte, Planungen, Stadterneuerung, Milieuschutz

Jens Rieser, Leitung Untere Denkmalschutzbehörde, Erhaltungsverordnungen, planungsrechtliche Beurteilung

Erforderliche Genehmigungen

Baugenehmigung ist nicht erforderlich

- Solaranlagen sind nach § 62 BauO verfahrensfrei

Damit müssen andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen separat eingeholt werden in /bei

- Sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz)
- Sanierungsgebieten
- Städtebaulichen Erhaltungsgebieten
- Denkmalen



Abfrage der Schutzkulissen und Ansprechpartner

Adresseingabe unter <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/sachbearbeitende-in-neukoelln/artikel.842754.php>

The image shows a three-step process for finding contact information for a specific address in Berlin-Neukölln:

- 1.** A search bar with the placeholder text "Adresse suchen" is highlighted with a red circle.
- 2.** The search bar now contains the address "Schillerpromenade 10 12049 Berlin Neukölln", which is also highlighted with a red circle. Below the search bar, a map view shows the location of the address, with a red outline indicating the search area.
- 3.** A red overlay covers the map, and a pop-up window titled "Zuständigkeit" is shown. This window lists the following information:
 - Milieuschutzgebiete
 - Stellenzeichen: a8
 - Bearbeiter: Frau Bothe
 - Telefon: 90239 3465
 - Zimmer: A 415
 - Untere DenkmalschutzbehördeThe pop-up window is also highlighted with a red circle.

Offene Sprechstunde Dienstag 10-13 Uhr

Soziale Erhaltungsgebiete

Die Prüfung bezieht sich vor allem auf die Frage der **Umlagefähigkeit**

Die Umlagefähigkeit hängt vom gewählten Modell ab

➤ **Eigentümer*in überlässt Dritten Bau der Anlage und Vertrieb von Strom**

➤ Keine Umlage da Eigentümer*in keine Kosten hat

➤ **Eigentümer*in errichtet / betreibt Anlage selbst und leitet Strom ins öffentliche Netz**

➤ Keine Umlage da die Mietsache nicht betroffen

➤ **Eigentümer*in Errichtet / betreibt Anlage selbst im Mieterstrommodell**

➤ Umlage offen, aber Mieter*in hat Wahlfreiheit des Stromanbieters / kann ablehnen

➤ **Eigentümer*in errichtet / betreibt Anlage selbst und nutzt sie für Betriebsstrom**

➤ Umlage möglich aber nur anteilig bezogen auf den Betriebsstrom -> **Vertiefte Prüfung**

Soziale Erhaltungsgebiete vertiefte Prüfung

Problem: Strom der nicht verbraucht werden kann, geht in das öffentliche Stromnetz.

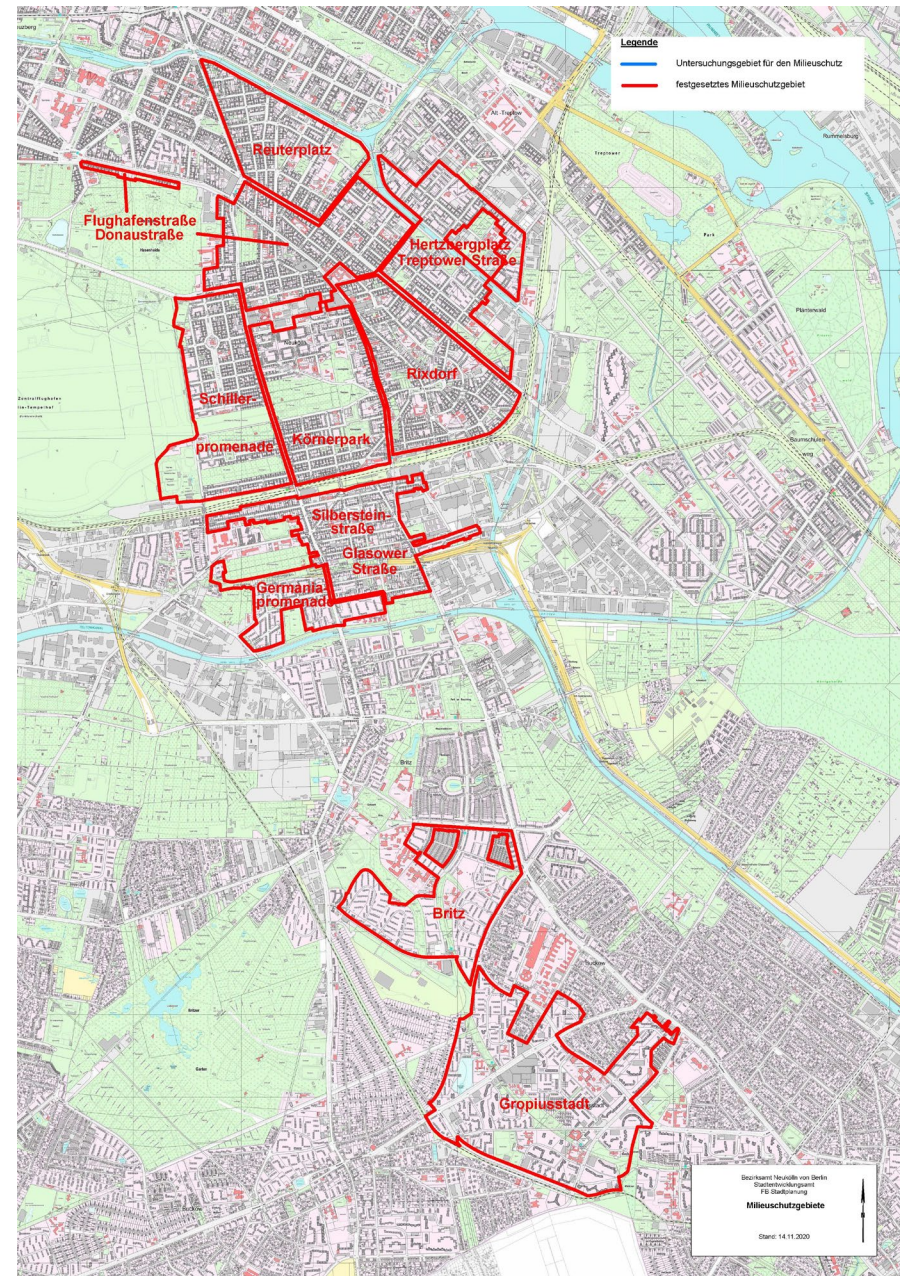
Für diesen Strom darf aber keine Umlage erhoben werden

Daher muss überschlägig geprüft werden welchen Anteil der Solarstrom an den Betriebskosten haben kann.

- Darlegung mittleren Betriebskosten der letzten 3 Jahre
- Ermittlung der voraussichtlichen Stromausbeute anhand der Globalsumme
- Gegenüberstellung Bedarf und Ertrag
- Reduzierte Umlage muss zivilrechtlich gesichert sein (z.B. Modernisierungsvereinbarung)

Alternative zur Umlage (?)

- Verrechnung des Solarstroms als Sachleistung (§ 1BetrKV)
- Erfordert eine gesonderte Betriebskostenvereinbarung



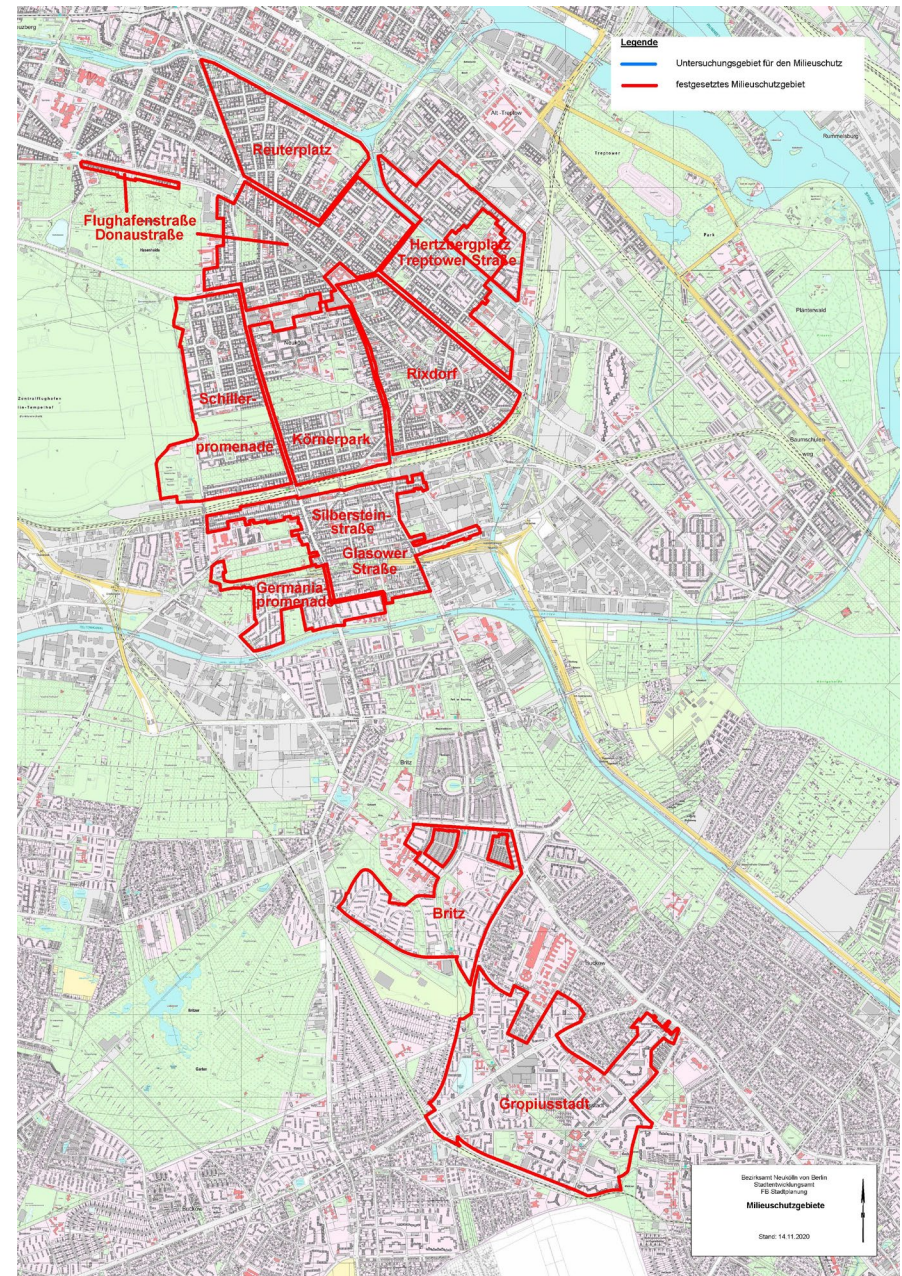
Soziale Erhaltungsgebiete vertiefte Prüfung

Sonderthema Batteriespeicher

- Es besteht kein Anspruch auf Nutzung des Stroms für das Gebäude. Entscheidend ist ob Mieter einen Vorteil haben
- Kosten je nach Größe und Ausführung 300-500 Euro je Kw/h
- Nachweis erforderlich das Mieter*innen nicht schlechter gestellt werden / vom Speicher profitieren

➤ Sonderthema Solarthermie

- Sehr teure Variante, mit geringer Ausbeute, kein Standard
- MFH: ungünstiges Verhältnis Dachfläche zu beheizbarer Fläche
- Bislang nur zulässig im Rahmen von Contracting-Modellen wenn hierdurch die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht überersteigen



Sanierungsgebiete

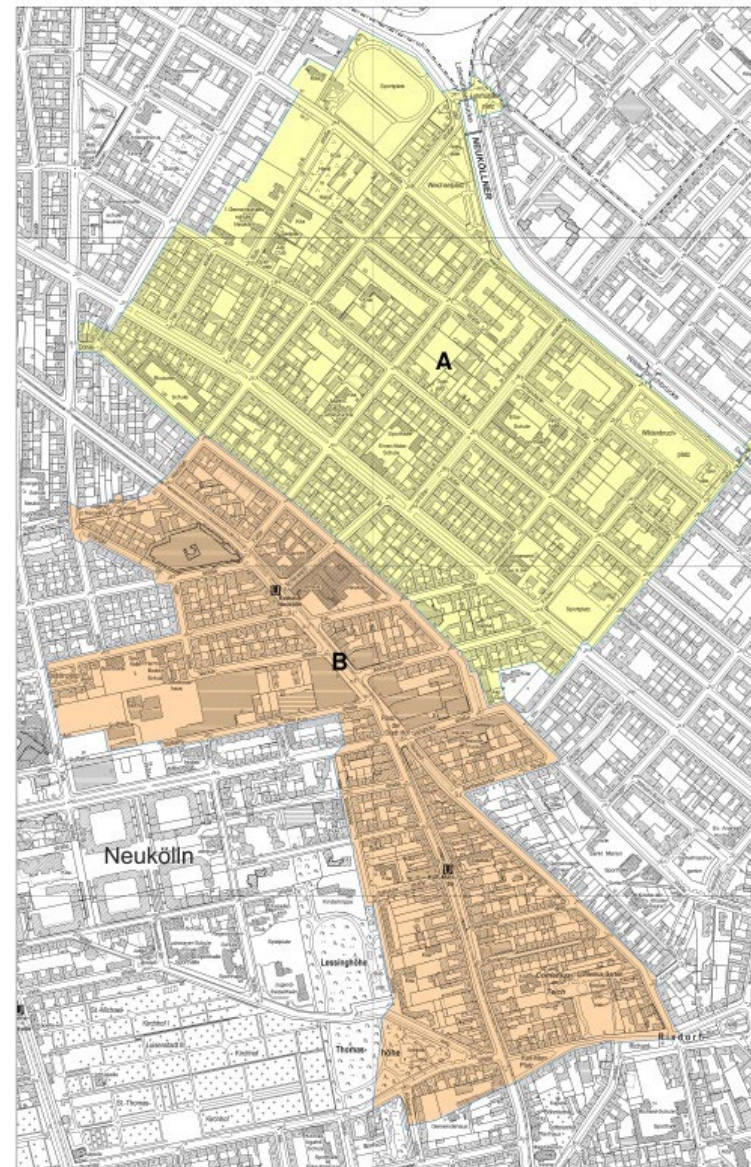
Die Errichtung einer Solaranlage bedarf einer sanierungsrechtlichen Genehmigung

Die Zulässigkeit ist dann gegeben wenn die Sanierungsziele nicht betroffen sind, oder deren Erreichung wesentlich erschwert wird

Grundsätzlich stehen Solaranlagen den Sanierungszielen nicht entgegen.

Daher:

- Kurzfristig soll es ein gemeinsames Antragsformular für Milieuschutz und Sanierung geben. Die sanierungsrechtliche Prüfung und Genehmigung erfolgt dann „automatisch“
- Mittelfristig: Prüfung einer Allgemeinverfügung zur Zulässigkeit von Solaranlagen im Sanierungsgebiet.



Städtebauliche Erhaltungsgebiete

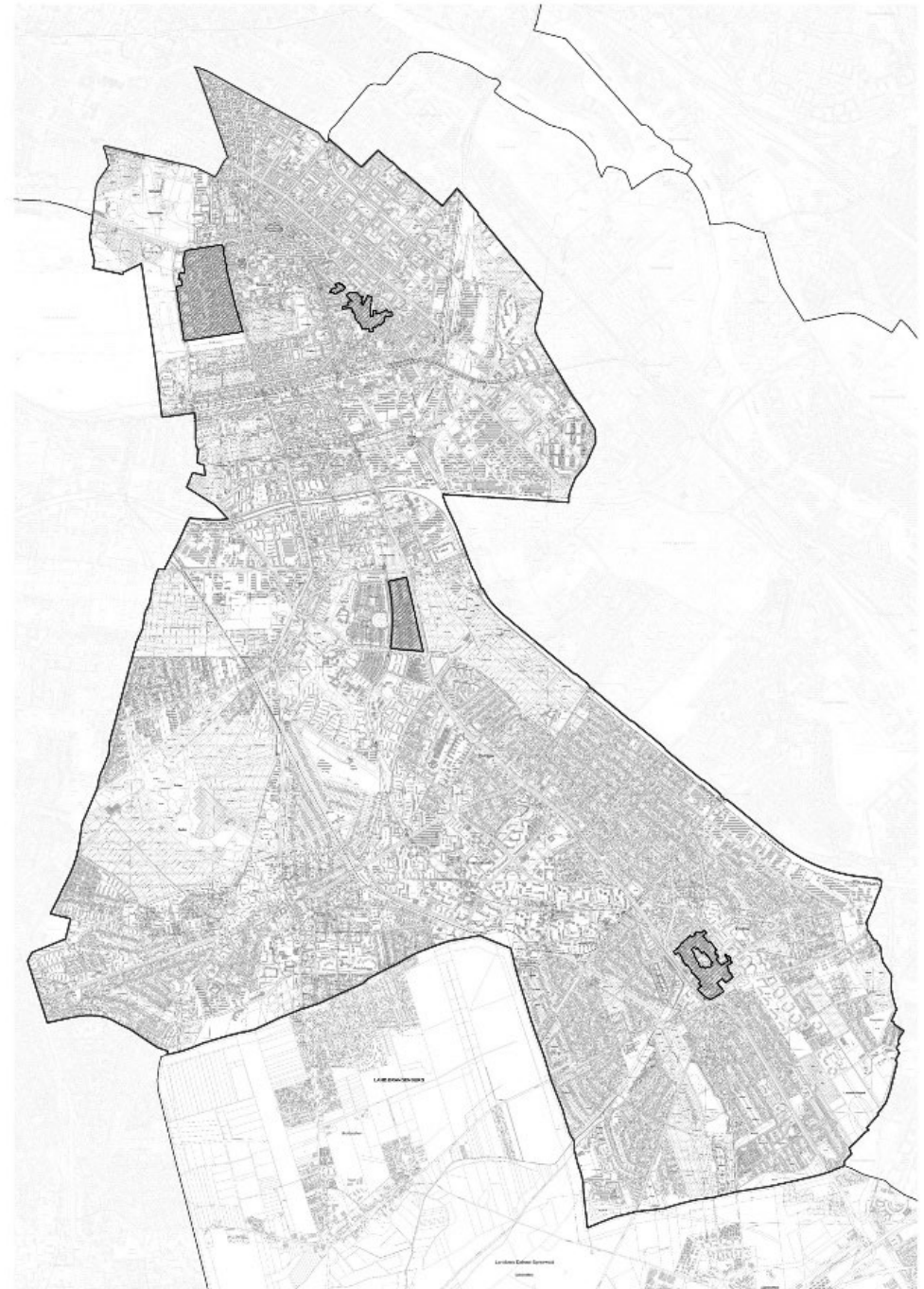
4 Gebiete:

- Schillerpromenade,
- Rixdorf,
- Krugpfuhlsiedlung,
- Ortskern Rudow.

Solaranlagen sind antragspflichtig. Sie werden regelmäßig genehmigt

- auf Flachdächern,
- an hofseitigen Schrägdächern,
- an hofseitigen Balkonen

wenn sie nicht von öffentlichen Straßen, Plätzen oder Grün- und Parkanlagen einsehbar sind.



Denkmalschutz

Denkmale sind

- Baudenkmale,
- Denkmalbereiche,
- Gartendenkmale.

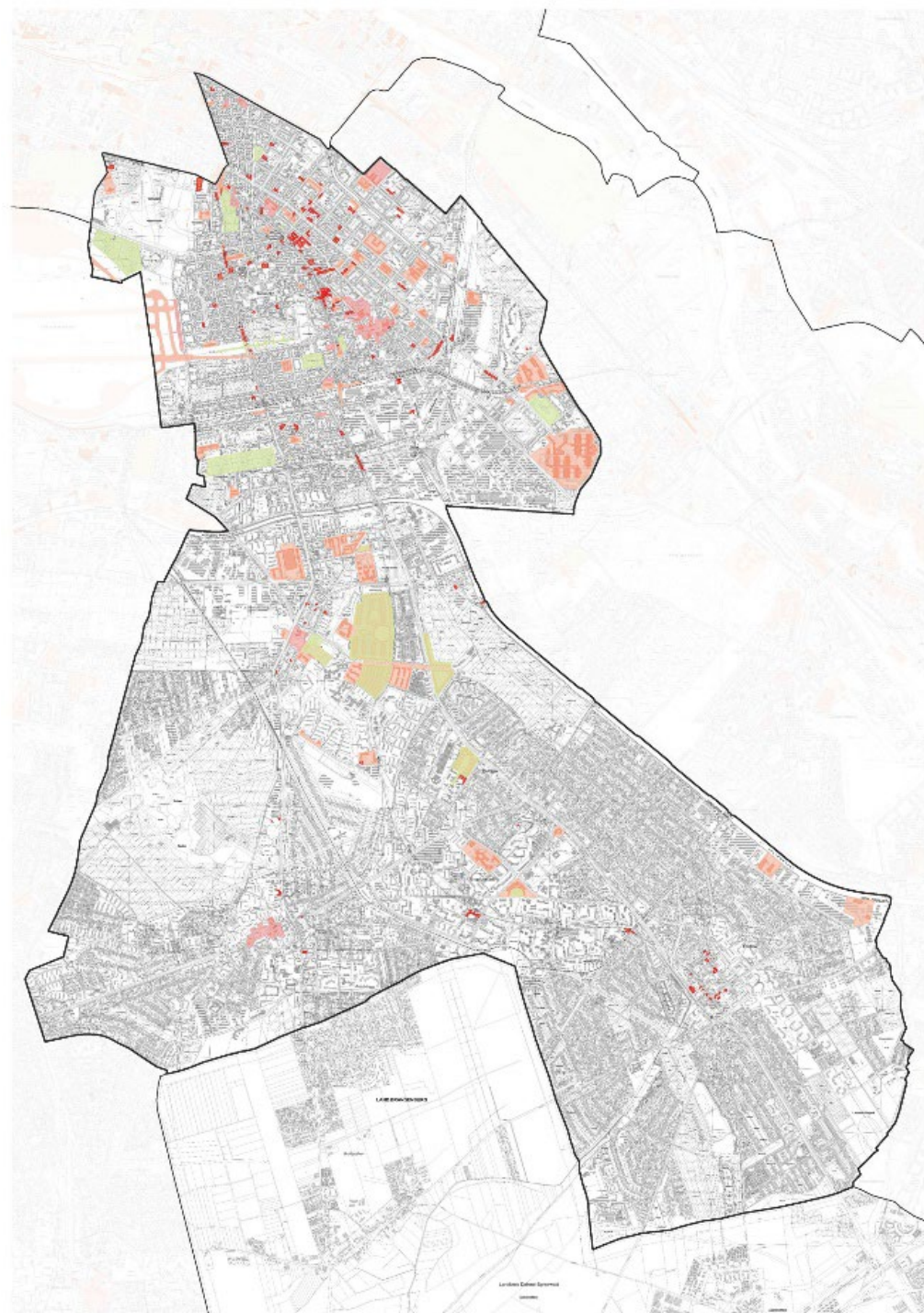
Solaranlagen sind antragspflichtig. Sie werden genehmigt

- auf Flachdächern,
- an hofseitigen Schrägdächern

wenn sie nicht von Straßen, Plätzen oder Grün- und Parkanlagen einsehbar sind und ihre Installation keine Schäden an der Bausubstanz verursachen.

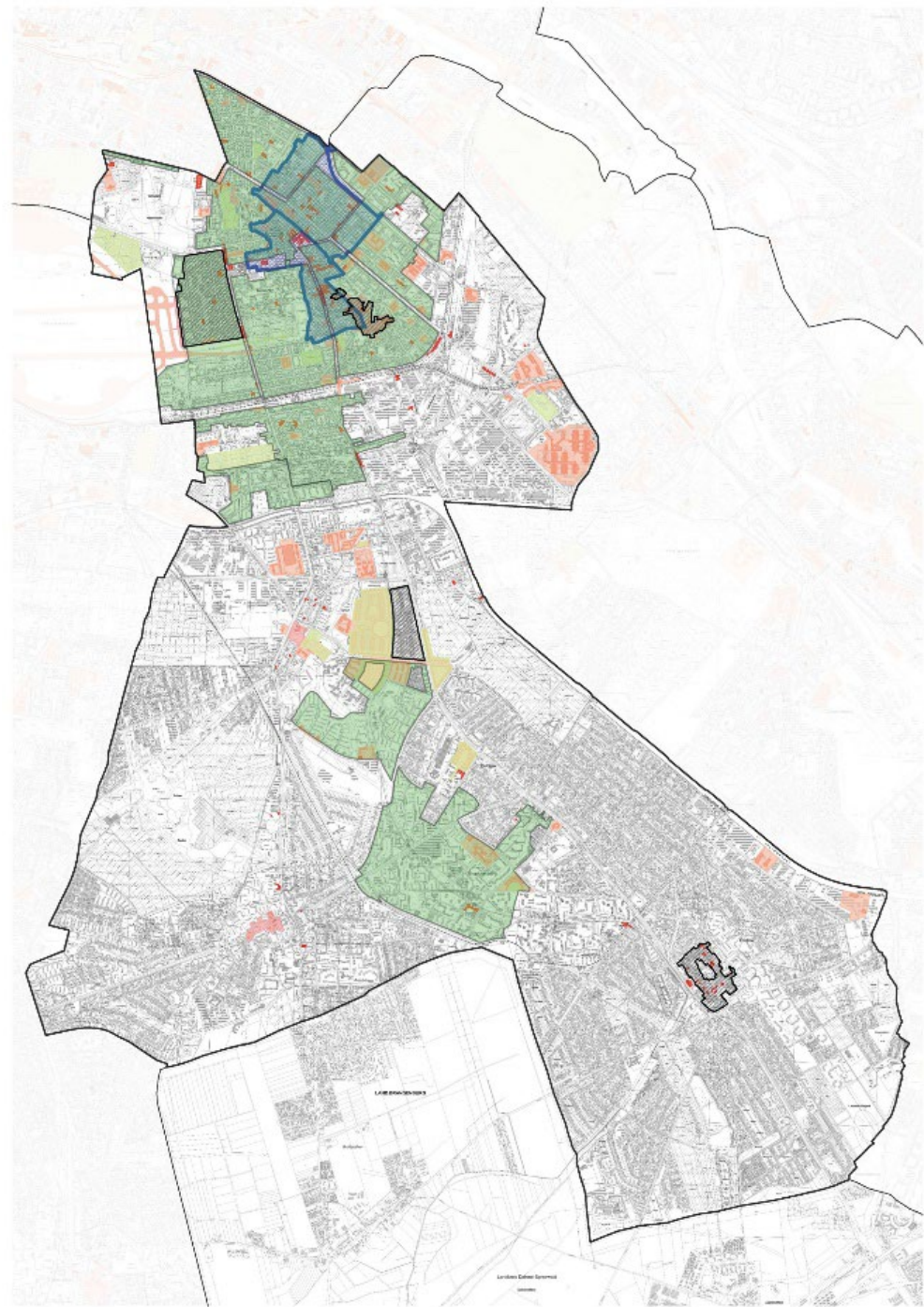
Achtung: Auch die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist geschützt.

Literatur: Denkmale & Solaranlagen
Solarleitfaden für das Land Berlin, 07/2023



Neukölln und seine Gebiete: Alles auf einen Blick.

Ja. Es ist kompliziert.
Aber nicht überall!



Karten von Neukölln

Hier können Sie sich die besonderen Gebiete anzeigen lassen:

- Masterportal:

<http://vmxxws24:8080/Masterportal-NKN/template/index.html#>



- Geoportal:

<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>



Vielen Dank.

Kontakt: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN

