Telefon: 0 233-747537

Referat für Klima- und Umweltschutz
Sachgebiet Klimaneutrale Gebäude
RKU-II-6

Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude – FKG 27

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 02035

Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 10.11.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Die angespannte Haushaltslage der Landeshauptstadt München erfordert eine Anpassung des Förderprogramms Klimaneutrale Gebäude (FKG). Gleichzeitig bleibt die energetische Sanierung des Gebäudebestands ein wesentlicher Baustein zur Erreichung städtischer Klimaschutzziele.
Inhalt	Ziel ist es, im Rahmen einer nachhaltig gestalteten Förderpolitik eine sozialverträgliche Wärmewendestrategie mit einem möglichst effizienten Mitteleinsatz anzureizen. Vereinfachungen für Antragstellende und Verwaltung sollen den Vollzug erleichtern.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ. Die Reduzierung des jährlichen Antragsbudgets führt voraussichtlich zu einer Verringerung der durch das FKG erzielbaren CO_2-Einsparungen. Durch die gezielte Neuausrichtung auf besonders wirksame Fördertatbestände kann dieser Rückgang jedoch deutlich begrenzt werden. Somit wird die Klimaschutzwirkung je eingesetztem Förder-Euro gesteigert.
Entscheidungsvorschlag	Das jährliche Antragsbudget wird ab 2027 auf 30 Mio. Euro begrenzt. Das FKG wird mit angepassten Fördertatbeständen sowie verwaltungsrechtlichen Anpassungen neu ausgerichtet.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	FKG 27; Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude
Ortsangabe	-/-

Telefon: 0 233-747537

Referat für Klima- und Umweltschutz
Sachgebiet Klimaneutrale Gebäude
RKU-II-6

Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude – FKG 27

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 02035

1 Anlage

Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 10.11.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin ... 3
1. Anlass ... 3
2. Novellierte Fördertatbestände des FKG 27 ... 3
2.1 Heizungstausch ... 4
2.1.1 Solarthermie abschaffen ... 4
2.1.2 Streichung iSFP-Anforderung ... 4
2.1.3 Berücksichtigung selbstnutzender Haushalte ... 5
2.2 Effizienzmaßnahmen und Komplettsanierungen ... 5
2.2.1 Fördersystematik ... 5
2.2.2 Effizienzmaßnahmen ... 6
2.2.3 Komplettsanierungen ... 9
2.3 Photovoltaik ... 11
2.3.1 PV-Beratung ... 11
2.3.2 Mieterstrommodelle ... 11
2.3.3 Stecker-Solargeräte (Balkonkraftwerke) ... 11
2.4 Beratungsförderung Gebäude- und Wärmenetze ... 12
2.5 Bonusmaßnahmen ... 12
3. Förderausschluss bei Sanierungen nach § 556f BGB („Luxussanierungen“) ... 13
4. Verwaltungsrechtliche Anpassungen ... 13
4.1.1 Antragstellung nur mit Vertrag sowie Antragsprüfung ... 13
4.1.2 Anpassung der Umsetzungsfristen und Bindefristen ... 14
4.1.3 Änderung des Antragstellerkreises ... 15

4.1.4 Softwarelösung für effiziente Antragsbearbeitung 15
5. Auswirkungen des FKG 27 16
6. Klimaprüfung 16
7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten 16
II. Antrag der Referentin 17
III. Beschluss 19

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Die Münchner Wärmewendestrategie basiert auf einem gut aufeinander abgestimmten, integralen Handlungskonzept. Die intensive Beratung in den Gebieten der integrierten Quartierskonzepte und der aufsuchenden Beratung wird getragen durch eine motivierende Förderung in Kombination aus Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und Münchner Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG). Flankierend dazu zeigt die Wärmeplanung Pfade zur Dekarbonisierung der Energie- und Wärmeversorgung in München zielgenau auf. Das FKG ist insofern essenzieller Bestandteil der Münchner Wärmewendestrategie. Es ist auf die Klimaziele der Landeshauptstadt München (LHM) abgestimmt, schließt Förderlücken zur Bundesförderung, stellt ein wichtiges Anreizinstrument für energetische Sanierungen in den Quartieren dar und schafft im vermieteten Bereich einen wirksamen Mieterschutz, indem es dazu beiträgt, die Modernisierungsumlage zu reduzieren.

Das FKG ist stufenweise am 30.06.2022 und am 04.10.2022 in Kraft getreten. Ziel in den ersten Förderjahren war es, durch besonders attraktive Förderangebote proaktiv das Engagement der Gebäudeeigentümer*innen bei energetischen Sanierungen und Photovoltaikzubau im Stadtgebiet rasch zu erhöhen.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) misst der energetischen Sanierung des Gebäudebestands und damit dem FKG weiterhin eine sehr hohe Bedeutung für das Erreichen der städtischen Klimaschutzziele bei. Gleichzeitig ist sich das RKU der angespannten Haushaltslage der LHM bewusst. Vor diesem Hintergrund schlägt das RKU deshalb vor, dass für das FKG zur Verfügung stehende jährliche Antragsbudget zu reduzieren.

Das bisherige Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG 22) soll durch das neu ausgerichtete FKG 27 abgelöst werden. Für das FKG 27 wird ein jährlich verfügbares Antragsbudget in Höhe von 30 Mio. Euro vorgeschlagen.

Das FKG 27 soll die bisherige Förderlogik weiterentwickeln und der Fokus soll u. a. vom betriebsbedingten Energiebedarf auf die Reduktion der CO_2-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes erweitert werden. Gleichzeitig sollen Mitnahmeeffekte reduziert, Fördertatbestände gezielter ausgestaltet und die Förderrichtlinie vereinfacht werden. Die vorgeschlagenen Änderungen sollen nach Beschlussfassung durch den Stadtrat in der Förderrichtlinie und in einem neuen Fördermittelportal umgesetzt werden. Das Inkrafttreten ist für Januar 2027 vorgesehen.

2. Novellierte Fördertatbestände des FKG 27

Das FKG 27 setzt neue Schwerpunkte bei der Förderung von Heizungstausch, Effizienzmaßnahmen, Komplettsanierungen und Photovoltaik. Alle Fördertatbestände sind in Anlage 1 gesamtheitlich dargestellt.

2.1 Heizungstausch

Der Umstieg auf regenerative Heizsysteme ist ein effizienter Beitrag zur Dekarbonisierung der Energieversorgung und ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität. Daher bleibt die Förderung „Heizungstausch“ auch im FKG 27 als zentraler Fördertatbestand mit geringfügigen Änderungen erhalten. **Der Fördersatz in Höhe von 15 % soll unverändert bleiben.** Allerdings wird empfohlen, Solarthermie aus der Förderung zu nehmen, die iSFP-Anforderungen für Heizungen zu streichen und die Förderung von selbstnutzenden Haushalten zu verbessern.

2.1.1 Solarthermie abschaffen

Das RKU schlägt vor, die Förderung von solarthermischen Anlagen im FKG 27 nicht zu übernehmen. Durch die stark gesunkenen Kosten von Photovoltaikanlagen und den Markthochlauf der Wärmepumpe lassen sich mit derselben Dachfläche häufig größere Minderungen der CO_2-Emissionen sowie ein größerer gesamtenergetischer Nutzen erzielen. Dieser Trend spiegelt sich auch in den Antragszahlen im FKG wider, welche für Solarthermie ohnehin stets gering waren (< 10 pro Jahr) und auch weiterhin sinken. Die Streichung der Maßnahme im FKG trägt also auch zu einer Verschlankung der Richtlinie bei. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ermöglicht weiterhin eine Förderung für Solarthermie als Einzelmaßnahme.

Das RKU empfiehlt, den Fördertatbestand „Solarthermische Anlagen“ aufgrund geringer Nachfrage und Flächenkonkurrenz zur Photovoltaik im FKG 27 nicht weiterzuführen.

2.1.2 Streichung iSFP-Anforderung

Um Gebäudeeigentümer*innen einen den Münchner Klimazielen konformen Pfad zu einer schrittweisen energetischen Sanierung aufzuzeigen, war bisher für alle Einzelmaßnahmen (auch Heizungstausch) ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) zur Antragstellung erforderlich.

Das RKU schlägt vor, diese Anforderung für den Heizungstausch im FKG 27 abzuschaffen. Der Fokus des iSFP liegt auf der sinnvollen Abstimmung von Maßnahmen an der Gebäudehülle und enthält in den meisten Fällen ohnehin den Umstieg auf eine erneuerbare Heiztechnik. Soll ein reiner Heizungstausch durchgeführt werden, liefert der iSFP also wenige zusätzliche Erkenntnisse. Denn das FKG fördert bei Heizungstausch nur regenerative, effiziente Systeme, mit denen sich die Klimaziele der LHM erreichen lassen. Gleichzeitig bietet die kommunale Wärmeplanung bereits eine Orientierung über langfristig geeignete Wärmeversorgungsoptionen, beispielsweise den Anschluss an ein Wärmenetz oder den Einsatz einer Wärmepumpe.

Die grundsätzliche technische Machbarkeit und die Auslegung des neuen Heizsystems werden zudem im Rahmen der Fachplanung beurteilt. Vor diesem Hintergrund führt ein verpflichtender iSFP bei einem isolierten Heizungstausch häufig zu Zusatzaufwand, ohne einen entsprechenden Mehrwert für die konkrete Investitionsentscheidung zu schaffen.

Das RKU empfiehlt, die iSFP-Anforderung für den Heizungstausch im FKG 27 zu streichen, um die effizienteste Maßnahme einfacher zugänglich zu machen und eine schnelle Umsetzung der Wärmeplanung besser zu unterstützen.

2.1.3 Berücksichtigung selbstnutzender Haushalte

Mit der vorletzten Novelle der BEG-Förderung Ende 2023 wurden für den Heizungstausch zwei Boni eingeführt: Der Klimageschwindigkeitsbonus (20 % zusätzliche Förderung für selbstnutzende Eigentümer*innen, die eine alte, fossile Heizung austauschen) sowie der Einkommensbonus (30 % zusätzliche Förderung für selbstnutzende Eigentümer*innen mit geringem Einkommen). Zusammen mit der BEG-Grundförderung führten diese Boni dazu, dass die von Seiten des Bundes auferlegte Kumulierungsgrenze von 60 % (fast) erreicht oder überschritten wurde und sehr auskömmliche BEG-Fördersätze zustande kamen. Für das FKG bleibt für selbstnutzende Eigentümer*innen beim Heizungstausch jedoch kein Handlungsspielraum mehr übrig (Kumulierung). Also wurden selbstnutzende Eigentümer*innen, die einen oder beide Boni beim Bund beanspruchen, bislang von der FKG-Förderung ausgeschlossen.

Mit erneuter Überarbeitung der BEG im Juli 2026 wurde der Klimageschwindigkeitsbonus gekürzt (von 20 % auf 16 %) und nimmt halbjährlich um weitere 4 % ab, sodass ab Mitte 2028 kein Klimageschwindigkeitsbonus mehr gewährt wird. Der Einkommensbonus wird in Zukunft nach Einkommen gestaffelt und beträgt 10 %, 30 % oder 40 %.

Das bedeutet: Für selbstnutzende Haushalte, die keinen Einkommensbonus erhalten, bleibt mit degressivem Klimageschwindigkeitsbonus noch Spielraum für bis zu 15 % Förderung im FKG 27, ohne die Kumulierungsgrenze zu erreichen. In diesem Fall ist ein Förderausschluss nicht mehr gerechtfertigt und eine FKG-Förderung kann fortan wieder ermöglicht werden.

Für selbstnutzende Haushalte soll daher im FKG 27 im Falle des nicht Erreichens der Kumulierungsgrenze nach BEG die FKG-Förderung bis zur Grenze von maximal 60 % ausgezahlt werden.

2.2 Effizienzmaßnahmen und Komplettsanierungen

2.2.1 Fördersystematik

Um eine bessere Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen zu erreichen, soll die bisherige Fördersystematik für Effizienzmaßnahmen und Komplettsanierungen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16956) wie folgt geändert werden:

Die bisherige Grundförderung für alle Bestandsgebäude wird abgeschafft. Bislang wurde im FKG für Effizienzmaßnahmen 5 %, für eine Komplettsanierung zum Effizienzhausstandard 10 % und für eine Komplettsanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz 15 % der förderfähigen Investitionskosten eine Grundförderung gewährt.

Die bisherigen Zuschläge von je 5 % für „Mehrfamilienhaus“, „Worst-First“ oder „Gebiet“ werden zu Förderbausteinen. Hinzu kommt ein Förderbaustein „Einkommen“ für Effizienzmaßnahmen bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Die Förderbausteine sind miteinander kumulierbar und haben folgende Hintergründe:

- **„Mehrfamilienhaus“:** Möglichst viele Mietende sollen von einer FKG-Förderung profitieren. In München leben 75 % zur Miete (Bundesdurchschnitt: ca. 53 %). In Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) leben überproportional viele Haushalte mit niedrigen Einkommen. Der Baustein „Mehrfamilienhaus“ soll dazu beitragen, Mietende vor einer zu hohen Modernisierungsumlage zu schützen.
- **„Worst-First“:** In Gebäuden mit energetisch schlechter Hülle helfen Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle Wärmepumpen effizient betreiben zu können. Daher wird im FKG der „Worst-First“-Baustein für Komplettsanierungen und Effizienzmaßnahmen ab Energieeffizienzklasse G (> 200 kWh/m²a) gewährt.

Es ist davon auszugehen, dass diese Baualtersklasse (Jahre 1950-1969) etwa ein Drittel des Münchner Wohngebäudebestandes ausmacht.[1] Eine solche Priorisierung setzt den Anreiz, die energetisch schlechtesten Gebäude zuerst zu modernisieren und damit die größten CO_2-Einsparpotenziale rasch zu realisieren.

- **„Gebiet“:** Für Wohngebäude in Gebieten, die im Portal Kommunaler Wärmeplan als „Wärmepumpe nach Sanierung“ oder als „Prüfgebiet“ ausgewiesen sind sowie zeitlich befristet in Gebieten mit integriertem Quartiersansatz, die nach objektiven Kriterien ausgewählt und vom Lenkungskreis Quartier beschlossen wurden und in denen ein aktives Sanierungsmanagement oder eine aufsuchende Energieberatung stattfindet, soll der Förderbaustein „Gebiet“ eine rasche Umsetzung der kommunalen Wärmewendestrategie unterstützen.
- **„Einkommen“:** Dieser Baustein soll Eigentümer*innen mit geringen und mittleren Einkommen/Vermögen bei der Umsetzung von Effizienzmaßnahmen von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern unterstützen.

2.2.2 Effizienzmaßnahmen

Als Effizienzmaßnahmen betrachtet werden Einzelmaßnahmen an der wärmedämmenden Gebäudehülle sowie anlagentechnische Maßnahmen, bei denen es sich nicht um Heizungstausch handelt. Voraussetzung für die Förderung von Effizienzmaßnahmen im FKG 27 ist weiterhin eine Förderung für dieselbe Maßnahme durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG EM). Sie entsprechen der Realität auf dem Sanierungsmarkt, sind einfacher im bewohnten Zustand oder für WEGs umzusetzen und notwendig sowie sinnvoll, um Wärmepumpen-Readyness herzustellen oder um einzelne Bauteile zu ertüchtigen, die sich am Ende ihrer Lebensdauer befinden. Der iSFP als Fördervoraussetzung bleibt dabei zentrales Instrument zur Steuerung wirksamer und sinnvoller Maßnahmen an der Gebäudehülle.

Um eine zielgenaue Förderung von Effizienzmaßnahmen durch das FKG zu unterstützen, wird zwischen Mehrfamilienhäusern (Mieterschutz) und Ein-/Zweifamilienhäusern (einkommensschwache Selbstnutzende) differenziert. Für diese Bereiche werden folgende Förderbedingungen vorgeschlagen:

a) Mehrfamilienhäuser

Das FKG 27 sieht für Effizienzmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern (3 oder mehr Wohneinheiten) nur noch Förderbausteine vor, die für „Mehrfamilienhaus“, „Worst-First“ oder „Gebiet“ gewährt werden und miteinander kumulierbar sind. Der Fördersatz von je 5 % bleibt erhalten. Somit beträgt die maximale Förderhöhe 15 % der förderfähigen Investitionskosten.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird empfohlen, die Förderung im FKG 27 nur noch gezielt für selbstnutzende Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen und Vermögen zugänglich zu machen. Dazu müssen selbstnutzende Eigentümer*innen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- **Maximal 60 Tsd. Euro zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen**; lebt mindestens ein Kind unter 18 Jahren mit im Haushalt, erhöht sich das maximal zulässige zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen um 10 Tsd. Euro („Familien-

[1] Vgl. Münchner Statistik, 1. Quartalsheft, Jahrgang 2014, https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:287f7087-5264-4a0c-abc6-8f9b30939983/mb140102.pdf, letzter Aufruf 23.05.2025, 07:19 Uhr

zuschlag“) auf bis zu 70 Tsd. Euro. Dabei wurde die Einkommensgrenze vom Einkommensbonus Heizungstausch der BEG abgeleitet und bezieht sich auf das zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen. Dieses darf im BEG für einen Einkommensbonus von 30 % maximal 40.000 Euro betragen und erhöht sich für Haushalte mit Kindern um 10.000 Euro. Aufgrund der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt rund 50 % höheren Bau- und Sanierungskosten in München[2] wird die Einkommensgrenze abweichend hierzu auf 60.000 Euro festgelegt bzw. auf 70.000 Euro für Haushalte mit Kindern.

- **Maximales einzusetzendes Vermögen von 60 Tsd. Euro** für die 1. Person und weitere 30 Tsd. Euro für jede weitere Person im Haushalt. Diese Vermögensgrenze des FKG wird als einzusetzendes Vermögen gemäß Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) sowie Wohngeldgesetz (WoGG) angegeben. Das hierfür entwickelte Nachweisverfahren ist angelehnt an die bereits etablierten Verfahren des Sozialreferats. Die notwendigen Informationen werden per Selbstauskunft eingeholt. Die Einführung einer Vermögensgrenze stellt sicher, dass die verfügbaren Fördermittel in Zeiten begrenzter Haushaltsmittel gezielt eingesetzt werden. Insbesondere werden dadurch Sanierungsmaßnahmen an Zweitimmobilien nicht gefördert und Haushalte mit überdurchschnittlich hohem Vermögen nicht zusätzlich begünstigt. Die Förderung konzentriert sich damit auf Eigentümer*innen, die für die Finanzierung einer energetischen Sanierung tatsächlich auf öffentliche Unterstützung angewiesen sind.

Sofern die o. g. Voraussetzungen für den Förderbaustein „Einkommen“ erfüllt sind, können zusätzlich die Förderbausteine „Worst First“ und „Gebiet“ gewährt werden. Somit beträgt die maximale Förderhöhe 15 % der förderfähigen Investitionskosten.

c) Änderung der Förderbedingungen bei Effizienzmaßnahmen

- **Fenstertausch**

  Das RKU empfiehlt, FKG-Fördermittel für den Fenstertausch nur noch in Verbindung mit der Wärmedämmung der Bauteile Außenwand oder Dach zu gewähren. Als alleinige Effizienzmaßnahme lassen sich mit dem Fenstertausch im Vergleich zu allen anderen Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle die geringsten Einsparungen an CO_2-Emissionen bewirken[3]. Sowohl konstruktiv wie auch bauphysikalisch wird empfohlen, den Fenstertausch abgestimmt mit der Dämmung der angrenzenden Gebäudehülle – im Idealfall unmittelbar nacheinander – umzusetzen. Ebenso sind die Mehrkosten für dreifachverglaste Fenster mittlerweile über die BEG-Förderung abgedeckt[4]. Dreifachverglaste Fenster haben sich inzwischen als Standard bei energetischen Sanierungen durchgesetzt.

  Um eine ganzheitliche Fassadensanierung zu stärken, empfiehlt das RKU den Fenstertausch nur noch in Kombination mit einer Wärmedämmung der Außenbauteile Wand oder Dach im FKG 27 zu fördern.

- **Heizungsoptimierung und Anlagentechnik (außer Heizung)**

  Im Rahmen der aktuellen Neuausrichtung der Förderrichtlinie wird empfohlen, beide genannten Maßnahmen „Heizungsoptimierung“ und „Anlagentechnik (außer Heizung)“ (i.d.R. Lüftungsanlagen) aus dem Förderprogramm zu streichen. Begründet wird dies mit der insgesamt geringen Anzahl der eingereichten Anträge, die zudem eine hohe Fehlerquote aufweisen. Durch die falsche Beantragung wer-

[2] BKI mit Basisjahr 2021
[3] Vgl. Tabelle 12, Mieterstudie des RKU
[4] BKI Seite 170

den zwar Fördermittel gebunden, jedoch häufig nicht ausgezahlt. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Verschlankung der Richtlinie als sinnvoll, um die Förderprozesse zu optimieren, die Übersichtlichkeit für Antragstellende und die Zielerreichung zu verbessern.

Hinweis: Es ist zu beachten, dass die Heizungsoptimierung bei neu installierten Heizungsanlagen weiterhin im Rahmen der Fördersäule „Heizungstausch“ förderfähig bleibt. Die vorgeschlagene Streichung betrifft ausschließlich die Optimierung bestehender Heizungen, die mindestens fünf Jahre alt sind. Diese Heizungen sind häufig fossil betrieben, was im Widerspruch zur strategischen Ausrichtung der Wärmewende steht. Die Maßnahme der Optimierung älterer Heizungen wird somit als nicht mehr zeitgemäß und im Hinblick auf die strategischen Zielsetzungen als ungeeignet erachtet.

Für eine effizientere Mittelverwendung und Verschlankung der Förderrichtlinie empfiehlt das RKU, die Fördertatbestände Heizungsoptimierung und Anlagentechnik (außer Heizung) im FKG 27 nicht zu übernehmen.

- **Anpassung der iSFP-Anforderung für alle Effizienzmaßnahmen**

  Um Gebäudeeigentümer*innen den sinnvollsten Pfad zu einer schrittweisen energetischen Sanierung aufzuzeigen, ist für Effizienzmaßnahmen ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) zur Antragstellung verpflichtend.

  Für das bisherige FKG galt, dass im iSFP bis 2035 die Effizienzhausstufe EH55 erreicht werden muss. Erfahrungen aus der Praxis der letzten Jahre zeigen jedoch: Konstruktive Gegebenheiten, Denkmalschutz (auch des Nachbargebäudes), begrenzte Platzverhältnisse sowie bauphysikalische Restriktionen machen ein Erreichen des EH55-Standards für viele Bestandsgebäude schwer oder gar nicht möglich.

  Gleichzeitig zeichnet sich in Forschung und Praxis immer mehr ab: Zusätzliche Effizienzsteigerungen durch die verbesserte Hüllenanforderung des EH55 gegenüber dem EH70 (ca. 5 % mehr Endenergieeinsparung[5]) sind häufig mit einem überproportional hohen baulichen und finanziellen Aufwand verbunden, während der zusätzliche Klimanutzen vergleichsweise gering ausfällt. Auch in groß angelegten Forschungsprojekten wie der dena-Leitstudie[6] wird inzwischen davon ausgegangen, dass zum Erreichen der Klimaziele nicht jedes Gebäude auf EH55-Niveau saniert werden muss. Vielmehr wird mit einem Mix aus verschiedenen Effizienzniveaus für den sanierten Bestand gerechnet, bei dem gebäudespezifische technische und wirtschaftliche Randbedingungen besser berücksichtigt werden können.

  Daher wird empfohlen, im FKG 27 das iSFP-Anforderungsniveau anzupassen und als Ziel ein EH70 als Mindestniveau unter Ausschluss fossiler Energieträger zu fordern. Der EH70-Standard stellt in den meisten Fällen einen für die Gebäudebesitzer*innen wirtschaftlich umsetzbaren und zugleich klimawirksamen Sanierungsstandard mit sehr hohen CO_2-Einsparungen dar. Entscheidend hierfür ist, dass die eingesetzten Energieträger (Fernwärme und Strom) fortschreitend dekarbonisiert werden. Gleichzeitig wird mit dem EH70 auch der Energiebedarf des Gebäudes so weit gesenkt, dass mit endlichen erneuerbaren Energieressourcen effizient umgegangen wird. Der iSFP soll damit insbesondere auch für Bestandsgebäude anwendbar sein, bei denen EH55 technisch oder wirtschaftlich nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand erreichbar wäre. Gleichzeitig wird durch den Ausschluss fossiler Energieträger sichergestellt, dass die Sanierungsstrategie mit der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im Einklang steht.

[5] Siehe z.B. dena-Sanierungsstudie Teil 1 (https://www.dena.de/PUBLIKATION435)
[6] Dena-Leitstudie Aufbruch Klimaneutralität (https://www.dena.de/infocenter/dena-leitstudie-aufbruch-klimaneutralitaet/)

Um bei schwierigen Gebäudestrukturen im Bestand mehr Spielraum für mögliche Sanierungsoptionen zu generieren und dabei gleichzeitig hohe Effizienzsteigerungen zu gewährleisten, empfiehlt das RKU, im FKG 27 als Mindestanforderung für den iSFP den EH70-Standard (unter Ausschluss fossiler Energieträger) einzuführen.

2.2.3 Komplettsanierungen

Komplettsanierungen, also energetische Modernisierungen, bei denen Maßnahmen (Dämmung, Heizung, Fenster) aufeinander abgestimmt und in einem Zuge umgesetzt werden, sind im FKG derzeit als folgende Fördertatbestände beantragbar:

- Effizienzhaus im Bestand (Grundförderung 10 % plus Zuschläge)
- Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgas-Bilanz (Grundförderung 15 % plus Zuschläge)

a) Sanierung mit Ökobilanz wird zum Standard für Komplettsanierungen

Die „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgas-Bilanz“ wurde mit Beschluss vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11088) im FKG eingeführt, um den Ansatz einer ganzheitlichen Betrachtung zu stärken und den Fokus auf die Treibhausgasemissionen über den Lebenszyklus zu legen. Zur besseren Verständlichkeit soll diese Fördermaßnahme nun in „Sanierung mit Ökobilanz“ umbenannt werden und zur Vereinfachung bzw. Verstetigung der Förderlogik das „Effizienzhaus im Bestand“ vollständig ablösen.

In Anlehnung an das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) des Bundes sind bei der „Sanierung mit Ökobilanz“ u. a. Grenzwerte an die CO_2-Emissionen aus Errichtung und Betrieb eines Gebäudes nachzuweisen. Dabei werden auch die dem Gebäudebetrieb vor- und nachgelagerten Prozesse (wie Herstellung und Abriss) bei der Bilanzierung über den Lebenszyklus berücksichtigt. Wegen des Mehraufwands des Nachweises wurde die „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgas-Bilanz“ bisher höher gefördert und parallel zum „Effizienzhaus im Bestand“ angeboten. Ökobilanzen etablieren sich jedoch zunehmend und der Fokus auf CO_2-Emissionen erhöht die Klimawirksamkeit des FKG. Zugleich stellt das RKU fest, dass die zwei parallelen Fördermöglichkeiten Antragstellende und Energie-Effizienz-Expert*innen verunsichern. Deswegen soll zukünftig nur noch die „Sanierung mit Ökobilanz“ als Methodik für Komplettsanierungen gefördert werden.

Das RKU schlägt vor, im FKG 27 für Komplettsanierungen das „Effizienzhaus im Bestand“ nicht mehr zu fördern. Stattdessen soll nur noch die „Sanierung mit Ökobilanz“ als Fördertatbestand für Komplettsanierungen fortgesetzt werden. Die Anforderungen[7] für „Sanierung mit Ökobilanz“ sollen unverändert weiter gelten. Für den Fall von denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen für bestimmte energetische Maßnahmen wird der Fördertatbestand „Sanierungen mit Ökobilanz im Denkmalschutz“ mit Anforderungen[8] an das Treibhausgaspotential (GWP) und den Wärmedämmstandard (H'_T) der Gebäudehülle eingeführt.

b) Änderung der Förderbedingungen für Komplettsanierungen

Komplettsanierungen tragen dazu bei, schnell und effektiv CO_2-Emissionen zu mindern und bei Gebäuden mit schlechtem energetischen Ausgangszustand möglichst warmmie-

[7] Gem. Beschluss vom 20.12.2023 zu SV Nr. 20-26 / V 11088 für Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz im FKG: GWP ≤ 20 $kgCO_{2e}/m^2_{NRF}$*a und $H'_T \leq 0{,}85 \cdot H'_{T,ref}$

[8] Für „Sanierung mit Ökobilanz im Denkmalschutz“ (als Ersatz für FKG-Effizienzhaus Denkmal) wird GWP ≤ 24 $kgCO_{2e}/m^2_{NRF}$*a abgeleitet aus QNG-PLUS und $H'_T \leq 1{,}40 \cdot H'_{T,ref}$ abgeleitet aus dem Gebäudemodernisierungsgesetz GModG (§38 (1) Ziff. 1b – entspricht „140%-Regel“

tenneutral zu sanieren[9]. Um auch hier die FKG-Fördermittel noch wirkungsvoller und effizienter einzusetzen, wird vorgeschlagen, die Grundförderung zu streichen. Die neue Förderung für „Sanierung mit Ökobilanz“ sieht Förderbausteine (entspricht bisherigem „Zuschlag“) vor, die für „Mehrfamilienhaus“, „Worst-First“ oder „Gebiet“ nach bisheriger Definition gewährt werden und miteinander kumulierbar sind.

Um die Nachweisführung für Antragstellende und die Antragsprüfung durch das RKU zu erleichtern, soll jedoch die Fördersystematik angepasst werden: Statt der bisherigen Förderung in Prozent der förderfähigen Investitionskosten soll auf Pauschalbeträge je Wohneinheit umgestellt werden. Die Höhe der Auszahlung ändert sich dadurch nicht, nur die Bezugsgröße wird modifiziert. Auf diese Weise kann der Verwaltungsaufwand bei der Prüfung der Verwendungsnachweise deutlich verringert werden.

Der neue Fördersatz je Baustein für die Sanierung mit Ökobilanz ist wie folgt gestaffelt:

	Sanierung mit Ökobilanz	Sanierung mit Ökobilanz im Denkmalschutz
1. Wohneinheit (WE)	7.500 EUR/WE	6.000 EUR/WE
2.-6. Wohneinheit (WE)	6.000 EUR/WE	4.500 EUR/WE
ab 7. Wohneinheit (WE)	4.500 EUR/WE	3.000 EUR/WE

Tabelle 1: Gestaffelte Förderhöhe je Förderbaustein für die Sanierung mit Ökobilanz

Das RKU schlägt vor, im FKG 27 die Grundförderung für Komplettsanierungen zu streichen und stattdessen drei Bausteine „Mehrfamilienhaus“, „Worst-First“, „Gebiet“ mit gestaffelten Förderbeträgen je Wohneinheit nach Tabelle 1 für eine zielgerichtete Förderung einzuführen.

c) Optionale Koppelung der „Sanierung mit Ökobilanz“ an die BEG

Bislang war die „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“, die der umbenannten „Sanierung mit Ökobilanz“ im FKG 27 entspricht, nicht an die BEG gekoppelt, d. h. eine Inanspruchnahme der BEG-Förderung war für diesen Fördertatbestand nicht verpflichtende Voraussetzung. Ebenso waren die technischen Mindestanforderungen für diesen Fördertatbestand im FKG und BEG nicht identisch.

Allerdings wurde im Zuge der BEG-Novelle vom Juli 2026 angekündigt, dass es ab Anfang des Jahres 2027 eine vereinfachte Lebenszyklusbetrachtung für das Erreichen des „Nachhaltigkeitsbonus“ (NH-Bonus) geben soll. Details zum neuen Nachweisverfahren und zur genauen Umsetzung der Maßnahme bei der BEG liegen dem RKU jedoch noch nicht vor und werden nicht vor Ende 2026 erwartet.

Das RKU wird die Förderbedingungen für den NH-Bonus der BEG daher erst nach Bekanntgabe im neuen Jahr genau prüfen können. Sollte das Bilanzierungsverfahren für den neuen NH-Bonus sehr nah an den Vorgaben des FKG für „Sanierung mit Ökobilanz“ liegen, behält das RKU sich vor, auch ohne weiteren Stadtratsbeschluss vom oben vorgeschlagenen entkoppelten Verfahren für „Sanierungen mit Ökobilanz“ abzuweichen. In einem solchen Fall wäre dann eine Koppelung an einen Effizienzhausstandard mit NH-Bonus der BEG vorzuziehen. Abweichend von den oben vorgeschlagenen Pauschalbeträgen (vgl. Tabelle 1) würde die Förderhöhe von 5 % der förderfähigen Investitionskosten je Baustein beibehalten werden. Dies wäre notwendig, um bei Kombination von BEG und FKG eine einheitliche Fördersystematik zu nutzen.

Das RKU behält sich vor, auch ohne weiteren Stadtratsbeschluss, eine Koppelung

[9] Siehe Mieterstudie Tabelle 12 und Tabelle 15

der „Sanierung mit Ökobilanz“ an einen Effizienzhausstandard mit NH-Bonus der BEG einzuführen, sofern sich dies nach Bekanntgabe durch den Bund als vorteilhaft erweist.

2.3 Photovoltaik

Nachdem mit Beschluss des Stadtrats vom 18.12.2024 die FKG-Förderung für PV-Anlagen gestoppt wurde, bindet der Bereich Photovoltaik nur noch einen geringen Anteil des FKG-Budgets. Bundesweite Beschlüsse, sinkende Einspeisevergütungen sowie wirtschaftliche Unsicherheiten führten im Jahr 2026 zu einem spürbaren Dämpfer beim Photovoltaik-Zubau. Um dem gegenzusteuern und die Ausbauziele für Photovoltaik in der Landeshauptstadt München zu unterstützen, stellt das FKG 27 weiterhin Initial-Förderbausteine bereit wie PV-Beratung, Mieterstrommodelle und Stecker-Solar-Geräte.

Diese sollen deshalb nur punktuell angepasst werden. Der Fördertatbestand Mieterstrommodelle wird unverändert fortgeführt.

2.3.1 PV-Beratung

Gerade in Mehrfamilienhäusern stellen sich bei Photovoltaikvorhaben oft Fragen, die über die klassische PV-Planung hinausgehen. Deswegen kann die PV-Beratung neben diesem Grundbaustein optional auch weitere Themen wie z. B. Statik, Recht und Steuer, Kombination von PV mit Gründach und viele weitere Punkte enthalten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stellen sich diese Fragen erfahrungsgemäß kaum. Optionale Beratungsbausteine wurden im bisherigen FKG für diese Gebäudeklasse nicht in Anspruch genommen. Die Beratung und Planung zu grundlegenden Punkten wie dem Ertrag der Anlage, der Wirtschaftlichkeit oder Zusammenspiel der Anlage mit weiteren Komponenten wie Wärmepumpe oder E-Auto kann in diesen Fällen von der ausführenden Firma erfolgen.

Zur Optimierung des Förderziels empfiehlt das RKU im FKG 27 die PV-Beratung daher nur noch für Mehrfamilienhäuser zu fördern.

2.3.2 Mieterstrommodelle

Um Mietende an der Energiewende teilhaben zu lassen, sind Mieterstrommodelle essenziell. Sie ermöglichen, dass alle Bewohner*innen des Hauses von der PV-Anlage profitieren können. Leider müssen dafür einige regulatorische und organisatorische Hemmnisse überwunden werden, was die Attraktivität dieses Modells für Vermietende verringert.

Das FKG steuert dem mit der Förderung von Mieterstrommodellen entgegen und soll weiterhin anreizen, Mietende an der Wärmewende zu beteiligen. **Daher wird die Förderung von Mieterstrommodellen für Mehrfamilienhäuser im FKG 27 unverändert fortgesetzt. Nichtwohngebäude sind im FKG 27 nicht mehr förderfähig.**

2.3.3 Stecker-Solargeräte (Balkonkraftwerke)

Balkonkraftwerke sind in München wie in anderen Städten sehr beliebt. Wegen stark gesunkener Preise, Werbung großer Handelsketten und gesetzlichen Vereinfachungen steigt die Zahl der Anträge kontinuierlich. In der ersten Jahreshälfte 2026 wurden knapp 1.500 Anträge gestellt und damit mehr als in jedem anderen Zeitraum seit Einführung des FKG.

Das ist erfreulich, sowohl für die Energiewende in München als auch für die Bürger*innen, die durch ihr Balkonkraftwerk daran teilhaben können und etwas unabhängiger von steigenden Strompreisen werden. Es zeigt auch, dass Balkonkraftwerke im Bewusstsein vieler Menschen angekommen sind und durch die sinkenden Preise wirtschaftlich attraktiver wurden.

Für Menschen mit geringem Einkommen stellt ein Balkonkraftwerk weiterhin eine (zu) große Investition dar. Gerade sie werden durch die geringeren Stromkosten aber spürbar entlastet. Bisher wird die Förderung für München-Pass-Berechtige anhand der maximal förderfähigen Modulleistung von 800 Wp gedeckelt.

Für eine zielgenaue Förderung empfiehlt das RKU, im FKG 27 Stecker-Solargeräte nur noch für München-Pass-Berechtigte zu fördern. Die förderfähigen Kosten werden auf 800 Euro pro Anlage gedeckelt.

2.4 Beratungsförderung Gebäude- und Wärmenetze

Dem Stadtrat wird folgende Änderung am Fördergegenstand „Beratungsförderung für Gebäude- und Wärmenetze“ bekannt gegeben: Mit Richtlinien-Version vom 28.09.2026 wurde für Wärmenetze eine FKG-Förderung über den Baustein „ingenieurstechnische Beratung“ ausgeschlossen. Für Gebäudenetze (bis zu 16 Gebäude oder 100 Wohneinheiten) hingegen bleibt die FKG-Förderung einer „ingenieurtechnischen Beratung“ bestehen. Sowohl für Gebäude- als auch für Wärmenetze wird weiterhin eine juristische Förderung im FKG möglich sein. Hintergrund sind Abstimmungen mit der Grundsatzabteilung des BAFA zum Kumulierungsverbot der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW). Die hier vorgenommene Anpassung trägt dem Kumulierungsverbot der BEW Rechnung, sorgt für eine klarere Abgrenzung zur BEW (Modul 1) und reduziert für FKG-Antragstellende somit die Gefahr des Förderausschlusses durch das BAFA.

Der am 28.09.2026 geänderte Fördertatbestand soll im FKG 27 übernommen werden.

2.5 Bonusmaßnahmen

Bonusmaßnahmen („Boni“) im bisherigen FKG konnten nur in Kombination mit Sanierungs-Hauptmaßnahmen beantragt werden. Dazu zählen folgende Maßnahmen:

- Energetische Fachplanung und Baubegleitung für BEG-gekoppelte Maßnahmen
- Energetische Fachplanung und Baubegleitung (unabhängige FKG-Maßnahme)
- Zertifizierung Passivhaus
- Nachwachsende Rohstoffe
- Recycling-Baustoffe
- Integrale Planungsleistungen zum kreislauffähigen Bauen

Generell werden Bonusmaßnahmen von Antragstellenden häufig ohne Bedarf – quasi „auf Vorrat“ – mit der Hauptmaßnahme mitbeantragt. Dies verursachte im bisherigen FKG über den Jahresverlauf überflüssige Mittelbindungen und belastet das jährlich begrenzte Antragsbudget unnötig.

Um die Komplexität des FKG 27 zu verringern und so eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, empfiehlt das RKU die Abschaffung aller Bonusmaßnahmen.

3. Förderausschluss bei Sanierungen nach § 556f BGB („Luxussanierungen“)

Eine Sanierung nach § 556f des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bezeichnet die Modernisierung von Mietwohnungen, die zu einer erheblichen Verbesserung des Wohnwerts führt. Dazu muss etwa ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus ohne Grundstück in die Modernisierung fließen. Der Wohnungszustand muss in wesentlichen Bereichen (Sanitär, Heizung, Fenster, Böden, Elektrik, Energetik) dem Neubaustandard entsprechen. Diese Art der umfassenden Sanierung durch Investoren erfolgt im unbewohnten Zustand der Wohnung. Bei der ersten Neuvermietung der sanierten Wohnung darf die Miete frei festgelegt werden, was jedoch im Mietvertrag festgehalten werden muss.

Im angespannten Münchner Wohnungsmarkt führen solche Sanierungen zu einer Belastung des Mietmarkts.

Das RKU hat neben der Klimawirkung auch die soziale Verträglichkeit, vor allem den Schutz der Mieter*innen, als oberstes Ziel. Dieses Ziel steht bei Sanierungen nach § 556f BGB jedoch nicht im Vordergrund, sondern die Erhöhung der Wohnraumqualität und die Mietrendite. Daher wird das RKU im FKG 27 durch eine Selbstauskunft der Antragstellenden und ggf. die Vorlage der Mietverträge den Sachverhalt der energetischen Sanierung prüfen und bei Verstoß gegen die Regelungen die FKG-Förderung ausschließen.

Das RKU empfiehlt daher, keine FKG 27-Fördermittel für Sanierungen nach § 556f BGB einzusetzen. Das gilt vor allem bei der Förderung von Effizienzmaßnahmen, Heizungstausch und der gesamthaften Sanierung mit Ökobilanz.

4. Verwaltungsrechtliche Anpassungen

Über die fachlichen Anpassungen hinaus schlägt das RKU verschiedene organisatorische und verwaltungsrechtliche Änderungen vor. Ziel dieser Anpassungen ist es, das Förderprogramm hinsichtlich der Anwendbarkeit für Antragstellende zu verbessern, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren und die bereitgestellten Haushaltsmittel zielgerichteter zu binden.

4.1.1 Antragstellung nur mit Vertrag sowie Antragsprüfung

Die Erfahrungen aus der bisherigen Umsetzung des Förderprogramms haben gezeigt, dass ein erheblicher Teil der gebundenen Fördermittel letztlich nicht abgerufen wird. Um die Differenz zwischen gebundenen und tatsächlich ausgezahlten Mitteln zu verringern, soll künftig bei energetischen Sanierungen bereits vor der Antragstellung ein **Lieferungs- oder Leistungsvertrag** abgeschlossen werden.

Der Vertrag muss eine aufschiebende oder auflösende Bedingung enthalten, wonach seine Wirksamkeit von der Erteilung der Förderzusage abhängig ist.

Dabei ist es nicht erforderlich, bereits vor Antragstellung sämtliche für das Vorhaben erforderlichen Lieferungs- oder Leistungsverträge abzuschließen. Ausreichend ist der Abschluss eines Vertrages mit einem Fachunternehmen für eine energetische Sanierungsmaßnahme (Haupt- oder Nebengewerk). Sofern für ein Vorhaben mehrere Gewerke beauftragt werden, müssen die weiteren Verträge erst nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen werden.

Diese Systematik wird von der Bundesförderung seit Anfang 2024 angewendet und ist somit in der Baubranche bekannt.

Hiervon ausgenommen sind Fördermaßnahmen, bei denen zum Zeitpunkt der Antragstellung regelmäßig noch keine vertragliche Beauftragung erfolgt. Für folgende Fördergegenstände genügt daher weiterhin die Vorlage eines Angebots bzw. einer Projektbeschrei-

bung:

- Beratung Wärmenetze
- Stecker Solargeräte für München-Pass-Berechtigte
- Photovoltaikberatung
- Mieterstrom

Alle eingereichten Anträge werden geprüft. Eine Mittelbindung erfolgt erst, wenn sämtliche für die Antragstellung erforderlichen Nachweise vollständig vorliegen, die Antragsberechtigung gegeben ist und mögliche formelle Fehler ausgeräumt sind.

Durch dieses Verfahren wird sichergestellt, dass trotz angespannter Haushaltslage möglichst viele Förderanträge angenommen und ausgezahlt werden können. Ziel dieser Anpassung ist es, der konkreten, zeitnahen Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahme mehr Verbindlichkeit einzuräumen.

4.1.2 Anpassung der Umsetzungsfristen und Bindefristen

Folgende weitere Anpassungen werden vorgeschlagen:

a) Umsetzungsfristen

Die Umsetzungsfristen der einzelnen Fördermaßnahmen werden so festgelegt, dass die Auszahlung der Fördermittel in der Regel spätestens innerhalb von vier Jahren nach der Mittelbindung erfolgen kann.

Es gelten folgende maximale Umsetzungsfristen:

- 2 Jahre für Beratung Wärmenetze, PV-Beratung, Mieterstrom sowie Stecker-Solargeräte für München-Pass-Berechtigte
- 3 Jahre für Effizienzmaßnahmen und Heizungstausch
- 4 Jahre für Sanierung mit Ökobilanz

Die genannten Fristen stellen jeweils Höchstfristen dar. Die Fertigstellung der Maßnahme sowie die Auszahlung der Fördermittel können selbstverständlich jederzeit vor Ablauf der jeweiligen Frist erfolgen.

Nach Ablauf der jeweiligen Umsetzungsfrist wird der Förderantrag abgelehnt.

Zur Vereinfachung des Verwaltungsvollzugs werden ausschließlich feste Höchstfristen vorgesehen. Fristverlängerungen sind künftig grundsätzlich nicht mehr möglich.

b) Bindefristen

Für Fördermaßnahmen gelten ab Auszahlung der Fördermittel Bindefristen. Während dieser Zeit sind die geförderten Anlagen und Maßnahmen entsprechend dem Förderzweck zu erhalten und ordnungsgemäß zu nutzen beziehungsweise zu betreiben.

Wird eine geförderte Maßnahme vor Ablauf der Bindefrist aufgegeben oder liegen Gründe für eine vollständige oder teilweise Rückforderung der Förderung vor, dient die jeweilige Bindefrist als Grundlage für die Prüfung einer Rückzahlungspflicht sowie für die Berechnung eines gegebenenfalls anteilig zurückzuzahlenden Förderbetrags.

Für langfristige, investive Maßnahmen am Gebäude sowie für Mieterstrommodelle bleibt die bisherige Bindefrist von zehn Jahren bestehen.

Für Stecker-Solargeräte wird aufgrund der vergleichsweise geringen Investitionskosten und der kurzen Amortisationsdauer eine Bindefrist von fünf Jahren vorgesehen.

Für Beratungs- und Vorplanungsleistungen wird keine Bindefrist festgelegt, da die geförderte Leistung mit Abschluss der Beratung vollständig erbracht ist und keine dauerhaft zu betreibende Anlage entsteht.

4.1.3 Änderung des Antragstellerkreises

Der Antragstellerkreis des bestehenden Förderprogramms wird dahingehend angepasst, dass Anträge grundsätzlich durch die Investitionsträger*innen einer Maßnahme gestellt werden können, auch wenn diese nicht Gebäudeeigentümer*innen sind.

Mit der Anpassung soll die praktische Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen erleichtert und beschleunigt werden. Insbesondere bei Immobilienerwerben kann der Grundbucheintrag längere Zeit in Anspruch nehmen und dadurch den Beginn von Sanierungsmaßnahmen verzögern. Zudem führt die bisherige Gleichsetzung von Antragsteller*in, Gebäudeeigentümer*in und Investitionsträger*in in der Praxis zu Abgrenzungsproblemen und formalen Ablehnungen. Die Angleichung an die Systematik der BEG schafft zudem mehr Klarheit für die Antragstellenden.

Aus klimapolitischer Sicht steht die erfolgreiche Umsetzung der geförderten Maßnahme im Vordergrund. Entscheidend ist daher, dass die Investition tatsächlich durchgeführt wird – unabhängig davon, ob Investitionsträger*in und Gebäudeeigentümer*in identisch sind.

4.1.4 Softwarelösung für effiziente Antragsbearbeitung

Um das Förderprogramm effizient und bürgerfreundlich abzuwickeln, wird eine Softwarelösung benötigt, die sowohl die*den Antragstellende*n als auch die Sachbearbeitung in der Prüfung des Antrags unterstützt.

Bisher wurde im RKU auf die externe Software „FÖMIS“ gesetzt. Aktuell wird durch die Stadtkämmerei und das IT-Referat eine stadtweite Lösung für die Ausreichung von Fördermitteln gesucht, um die Übersicht über alle durch die LHM ausgereichten Fördermittel zu verbessern. In diesem Zuge soll mittelfristig „FÖMIS“ im RKU abgelöst werden.

Allerdings steht diese einheitliche neue Fördersoftware nicht zum Start des Förderprogramms am 01.01.2027 zur Verfügung. Daher haben sich das RKU und das Referat für Informations- und Telekommunikationstechnik (RIT) gemeinsam dazu entschieden, den Zeitraum bis zur Einführung der stadtweiten Lösung durch die Kombination von verschiedenen bereits etablierten Anwendungen zu überbrücken.

So wird vermieden, dass mit dem neuen Förderprogramm eine erneute Bindung an FÖMIS auf viele Jahre hin entsteht.

In enger Zusammenarbeit mit dem RIT wurden entsprechend den Digitalisierungswegen mehrere Anwendungen ausgewählt (Formularserver, Ticketsystem „Zamad“, Managementlösung KOI und Vorlagentool coSys), um die Antragstellung und Sachbearbeitung zu unterstützen. Die automatische Verknüpfung der oben genannten Standardkomponenten ist in den Digitalisierungswegen des RIT geplant und bereits teilweise umgesetzt. So ergibt sich auch für die Sachbearbeitung eine wertvolle Unterstützung, die im Laufe des Jahres 2027 durch weitere Schnittstellen zwischen den Komponenten weiter verstärkt werden kann.

Durch die Umsetzung der Fördersoftware als „Inhouse-Lösung“ entstehen zunächst Mehraufwände insbesondere beim RKU und RIT, da neue Lösungswege erst erarbeitet und gefunden werden müssen. Mittelfristig lässt sich aber insbesondere in der Fortentwicklung und bei Anpassungen sowohl Zeit als auch finanzielle Mittel einsparen. Für die Antragstellenden wird ein konsistentes, intuitiv anwendbares Antragsportal bereitgestellt.

Daher wird dieser Lösungsansatz von RKU und RIT favorisiert.

5. Auswirkungen des FKG 27

Mit den vorstehend dargestellten Anpassungen des FKG wird davon ausgegangen, dass ab 2027 ein jährliches Antragsbudget i.H.v. 30 Mio. Euro gebunden wird. Damit wird das Förderprogramm verlässlich fortgeführt und gleichzeitig an die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen angepasst.

Sobald das für ein Kalenderjahr vorgesehene Antragsbudget i.H.v. 30 Mio. Euro ausgeschöpft ist, wird die Annahme weiterer Förderanträge für das laufende Jahr ausgesetzt. Auf diese Weise wird eine Überschreitung des zur Verfügung stehenden Budgets vermieden und die finanzielle Steuerbarkeit des Programms sichergestellt.

Sofern das jährliche Antragsbudget nicht vollständig ausgeschöpft wird, werden die nicht gebundenen Mittel dem Antragsbudget des Folgejahres zugeschlagen. Das für das Folgejahr grundsätzlich vorgesehene Antragsbudget i.H.v. 30 Mio. Euro erhöht sich entsprechend um diese Mittel.

6. Klimaprüfung

Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ.

Die Reduzierung des jährlichen Antragsbudgets führt voraussichtlich zu einer Verringerung der durch das FKG erzielbaren CO_2-Einsparungen. Durch die gezielte Neuausrichtung auf besonders wirksame Fördertatbestände kann dieser Rückgang begrenzt und die Klimaschutzwirkung je eingesetztem Förder-Euro erhöht werden.

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Auf eine Beteiligung der Querschnitts- und Fachreferate wurde verzichtet, da durch die Neuausrichtung des FKG keine unmittelbare fachliche Betroffenheit anderer Referate gegeben ist.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Nachtragsbegründung

Die Einbringung im Nachtrag wurde erforderlich, da die verwaltungsinternen Prüfungs- und Entscheidungsprozesse zur notwendigen Neuausrichtung des FKG erst nach Ablauf der regulären Anmeldefrist abgeschlossen werden konnten. Die Beschlussfassung in der vorgesehenen Sitzung ist erforderlich, um die notwendigen organisatorischen und IT-technischen Anpassungen rechtzeitig vorbereiten und umsetzen zu können.

Die Korreferentin des Referats für Klima- und Umweltschutz, Frau Stadträtin Jitka Machyan, und der zuständige Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Jens Mühlhaus, die Stadtkämmerei, das Sozialreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie das IT-Referat haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat beschließt das jährliche Antragsbudget für das Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude ab dem Haushaltsjahr 2027 auf 30 Mio. Euro zu begrenzen. Nicht gebundene Mittel des jährlichen Antragsbudgets dürfen auf das Folgejahr übertragen werden.
2. Der Stadtrat beschließt die Neuausrichtung des Förderprogramms Klimaneutrale Gebäude („FKG 27“) mit den in der Anlage 1 dargestellten Fördertatbeständen und -konditionen. Das FKG 27 tritt mit der Veröffentlichung der neuen Richtlinie im Januar 2027 in Kraft, frühestens nach Produktivsetzung des hierfür erforderlichen Fördermittelportals.
3. Der Stadtrat beschließt für den Heizungstausch, die Solarthermie aus der Förderung zu nehmen, im FKG 27 die iSFP-Anforderung zu streichen und für selbstnutzende Haushalte die FKG-Förderung bis zur Kumulierungsgrenze der BEG auszuzahlen.
4. Der Stadtrat beschließt für Effizienzmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) für das FKG 27 die Grundförderung zu streichen und auf kumulierbare Förderbausteine zu je 5 % der förderfähigen Investitionskosten für „Mehrfamilienhaus“, „Worst-First“ und „Gebiet“ umzustellen.
5. Der Stadtrat beschließt für Effizienzmaßnahmen bei Ein-/Zweifamilienhäusern im FKG 27 die Grundförderung zu streichen und auf kumulierbare Förderbausteine zu je 5 % der förderfähigen Investitionskosten für „Einkommen“, „Worst-First“ und „Gebiet“ umzustellen sowie den Antragstellerkreis auf selbstnutzende Eigentümer*innen mit geringem bzw. mittlerem Einkommen und Vermögen zu beschränken.
6. Der Stadtrat stimmt zu, dass das Referat für Klima- und Umweltschutz auch ohne weiteren Beschluss die Einkommens- und Vermögensgrenzen an die zukünftige Inflation und Baukostenentwicklung angleichen darf.
7. Der Stadtrat beschließt zudem für Effizienzmaßnahmen im FKG 27 den Fenstertausch nur noch in Verbindung mit Wärmedämmung der Gebäudehülle zu fördern, die Fördertatbestände Heizungsoptimierung und Anlagentechnik (außer Heizung) zu streichen und die iSFP-Anforderung auf EH70 (unter Ausschluss fossiler Energieträger) umzustellen.
8. Für Komplettsanierungen beschließt der Stadtrat im FKG 27 nur noch die „Sanierung mit Ökobilanz“ unter Beibehaltung der bisherigen Anforderungen zu fördern. Die bisherige Grundförderung wird durch die kumulierbaren Förderbausteine „Mehrfamilienhaus“, „Worst-First“, „Gebiet“ mit gestaffelten Förderbeträgen in Euro je Wohneinheit ersetzt. Das RKU behält sich vor, auch ohne weiteren Stadtratsbeschluss, eine Koppelung der „Sanierung mit Ökobilanz“ an einen Effizienzhausstandard mit NH-Bonus der BEG einzuführen und auf eine Förderung in Prozent der förderfähigen Kosten umzustellen, sofern sich dies nach Bekanntgabe durch den Bund als vorteilhaft erweist. Für „Sanierung mit Ökobilanz im Denkmalschutz“ werden die Anforderungen an das Treibhausgaspotential und den Wärmedämmstandard der Gebäudehülle eingeführt.
9. Der Stadtrat stimmt dem Förderausschluss von Sanierungen nach § 556f BGB („Luxussanierungen“) im FKG 27 zu.

10. Der Stadtrat beschließt für das FKG 27 für Photovoltaik, die Fördertatbestände „PV-Beratung“ und „Mieterstrommodelle“ nur noch für Gebäude ab 3 Wohneinheiten sowie Stecker-Solargeräte nur noch für München-Pass-Berechtigte zu fördern. Die förderfähigen Kosten der „Stecker-Solargeräte für München-Pass-Berechtigte“ werden auf 800 Euro pro Anlage gedeckelt.
11. Der Stadtrat stimmt der Abschaffung aller Bonusmaßnahmen im FKG 27 zu.
12. Der Stadtrat stimmt im neuen Förderprogramm der vorausgesetzten Antragstellung mit Vertrag einschließlich der manuellen Mittelbindung sowie der Anpassung der Umsetzungs- und Bindefristen zu.
13. Dem Stadtrat wird bekanntgegeben, dass aus förderrechtlichen Gründen mit der Richtlinienveröffentlichung vom 28.09.2026 im Fördertatbestand „Beratungsförderung für Gebäude- und Wärmenetze“ für Wärmenetze eine FKG-Förderung über den Baustein „ingenieurstechnische Beratung“ ausgeschlossen wurde.
14. Zur Sicherung der Handlungsfähigkeit erteilt der Stadtrat dem Referat für Klima- und Umweltschutz für das „FKG 27“ die eigenverantwortliche Entscheidungs- und Handlungsbefugnis für redaktionelle Änderungen sowie für unabdingbare inhaltliche Anpassungen der Förderrichtlinie und der Fördermittelsoftware im Falle von plötzlichen Änderungen der rechtlichen bzw. gesetzlichen Rahmenbedingungen oder der Förderbedingungen des Bundes oder des Freistaates Bayern. Die Befugnis umfasst darüber hinaus erforderliche inhaltliche und verfahrenstechnische Anpassungen, die sich aus den Erfahrungen bei der Bearbeitung der Förderanträge ergeben, soweit diese zur sachgerechten und praktikablen Umsetzung des Förderprogramms notwendig sind. Die Änderungen dürfen auch ohne Stadtratsbeschluss zeitnah vorgenommen und beauftragt werden. Der Stadtrat wird nach Abschluss umfassender Anpassungsmaßnahmen dieser Art informiert.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende — Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

i. V. Beatrix Zurek
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an das Referat für Klima- und Umweltschutz, Beschlusswesen (RKU-GL4)
z. K.

V. Wv. Referat für Klima- und Umweltschutz

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Stadtkämmerei

   An das Sozialreferat

   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

   An das IT-Referat

   z. K.

   Am