



**Christine Kugler**  
Berufsmäßige Stadträtin

An die  
Stadtratsfraktion  
DIE LINKE. / Die PARTEI

Rathaus

11.03.2026

**Städtischer Erhaltungsfonds für graue Energie – Umbau statt Abriss**

Antrag Nr. 20-26 / A 05980 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München  
vom 13.10.2025, eingegangen am 13.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.10.2025 haben Sie Folgendes beantragt:

*Die Stadt München richtet einen Fonds zur Förderung von Substanz erhaltenden Sanierungen ein, bei dem insbesondere der klimagerechte Erhalt grauer Energie im Gebäudebestand belohnt wird. Abrissvorhaben im städtischen Besitz oder in städtisch geförderten Projekten müssen künftig einen CO<sub>2</sub>-Bilanzbericht vorlegen und nachweisen, dass ein Erhalt technisch und wirtschaftlich unzumutbar wäre.*

Zur Begründung haben Sie dazu Folgendes vorgetragen:

*Zwar existieren bereits einzelne städtische Förderinstrumente und Informationsangebote zur grauen Energie, etwa durch das Bauzentrum München. Ein verpflichtendes Steuerungsinstrument mit konkreter Entscheidungsrelevanz für den Erhalt statt Abriss besteht jedoch bislang nicht. Die durch das Referat Klima- und Umwelt erstellte Mieter\*innen Studie kritisiert, dass energetisch begründete Abrissmaßnahmen sowohl sozial wie ökologisch kontraproduktiv sind und zur Verdrängung führen. Der Schutz von Bestandsquartieren mit intakter sozialer Struktur ist daher auch klimapolitisch geboten. Schlimm genug, dass die Stadt beim geplanten Abriss des Strafjustizzentrums keine Möglichkeit hat, den Schutz der grauen Energie durchzusetzen. So sollte das wenigstens bei städtischen/kommunalen Projekten möglich sein.*

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag vom 13.10.2025 als Schreiben zu beantworten:

Zunächst möchte ich Ihnen für Ihr Engagement hinsichtlich des Erhalts von grauer Energie im Gebäudebestand danken. Die Landeshauptstadt München verfolgt das Ziel des Bestandserhalts bereits mit einem Bündel an Maßnahmen: gezielte finanzielle Anreize im Förderprogramm FKG, quartiersbezogene Strategien mit ganzheitlicher Betrachtung sowie durch den Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude als praxisnahe Orientierung für Eigentümer\*innen, Bauherr\*innen sowie Architekt\*innen.

- Das im Jahr 2022 in Kraft getretene und bereits mehrfach optimierte Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) verfolgt genau die Wirkung, die der von Ihnen geforderte „städtische Erhaltungsfonds für graue Energie“ erzeugen soll: die energetische Sanierung des Gebäudebestands und somit die Verlängerung des Lebenszyklus ist oberste Prämisse.

Nach der im Dezember 2025 in Kraft getretenen neu ausgerichteten FKG-Richtlinie, durch die ein stärkerer Fokus auf soziale Aspekte gelegt wird, ist eine neue Förderhierarchie entstanden, die eine Staffelung der Fördersätze vorsieht. Demnach erhält das nachhaltigste Prinzip, wie z.B. die systemische Sanierung eines Mehrfamilienhauses in besonders schlechtem energetischen Ausgangszustand (Effizienzklasse G und H) mit Dokumentation durch eine lebenszyklusbasierte Treibhausgasbilanz den höchsten Fördersatz. Dieser Ansatz soll die Nachweisführung über eine ganzheitliche Betrachtung der Gebäudesubstanz und somit deren Erhalt stärken.

- Zum Schutz von Bestandsquartieren mit intakter sozialer Struktur bearbeiten das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung anhand von integrierten Quartierskonzepten umfassende Lösungen für die nachhaltige Entwicklung und den Erhalt des Gebäudebestands. Diese Konzepte fördern die Verknüpfung verschiedener Handlungsfelder wie Energieversorgung, Mobilität und soziale Infrastruktur, wodurch Synergieeffekte genutzt und Zielkonflikte minimiert werden. Zudem legt der integrierte Quartiersansatz großen Wert auf Ressourceneffizienz und die Schaffung einer zirkulären Wirtschaft.
- Am 17.12.2025 wurde dem Stadtrat der Arbeitsstand des „Leitfadens für nachhaltige Wohngebäude in München“ (LNW\_MUC) des RKU bekanntgegeben. Der Leitfaden soll dazu beitragen, nachhaltiges Bauen und Sanieren in München zu etablieren und so eine wirtschaftlich und sozial verträgliche Wärmewende zu gestalten. Die im LNW\_MUC vorgeschlagenen Handlungsoptionen tragen zur Entwicklung eines nachhaltigen Gebäudebestands bei. Im Abschnitt „D. Ressourcenschonung und Abfallvermeidung“ widmet sich der Leitfaden dem Thema „Sanierung statt Abriss und Neubau“ und zeigt die Vorzüge des Bestandserhalts durch energetische Sanierungen auf (Ressourcenschonung, Abfallvermeidung, Minderung der THG-Emissionen, Genehmigungsfreiheit von energetischen Sanierungen, wirtschaftliche Vorteile).

Vor diesem Hintergrund werden die mit dem Antrag verfolgten Zielsetzungen bereits heute adressiert und im Rahmen der bestehenden Programme finanziell unterlegt. Die Einrichtung eines zusätzlichen Fonds ist angesichts der aktuellen Haushaltslage derzeit leider nicht darstellbar.

Die von Ihnen angesprochene Mieterstudie enthält keine Äußerungen zum Thema Abriss.

Allerdings zeigt sie deutlich auf, dass in München in vielen Fällen warmmietenneutrale Sanierungen möglich sind. Dies gilt insbesondere für Gebäude in besonders schlechtem energetischen Ausgangszustand. Somit liefert diese Studie durchaus gute Argumente für den Bestandserhalt. Denn energetische Sanierungen nutzen Mietenden und Vermietenden, wenn die Heizkosten dadurch gesenkt werden können und gleichzeitig der Wert der Immobilie steigt.

Zur weiteren fachlichen Einordnung des Antrags und insbesondere im Hinblick auf den städtischen Gebäudebestand wurde die Münchner Wohnen sowie das Baureferat (BAU) als für den Bestand und den Bauunterhalt zuständige Stellen um Stellungnahme gebeten.

Die Münchner Wohnen nimmt zu Ihrem Antrag wie folgt Stellung:

„Bei Entwicklungsmaßnahmen im Bestand gibt es zahlreiche Gesichtspunkte, die im Zusammenhang mit einem möglichen Bestandserhalt oder (Teil-)Abbruch betrachtet werden: Baurechtspotentiale zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Zukunftsfähigkeit der Bestandsgrundrisse für eine dauerhaft gute Wohnqualität für die Mietenden, technische Machbarkeit der Modernisierung, Qualität der Bestandsgebäude (Bausubstanz), Wirtschaftlichkeit, Fördermöglichkeiten, Sozialverträglichkeit der Maßnahmen bis hin zu den Belangen der Freiflächen und viele mehr.

Nachdem die Prozesse im Zusammenhang mit einem Abbruch sehr aufwendig sind und darüber hinaus die Münchner Wohnen im Falle eines Abrisses für die bisherigen Mieter\*innen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellt, fallen Entscheidung für oder gegen einen Abbruch keinesfalls leichtfertig, sondern werden in einem komplexen Abwägungsprozess zu einer bestmöglichen Entscheidung geführt. Die Münchner Wohnen prüft bei allen Vorhaben, bei denen der Abbruch des Bestandsgebäudes grundsätzlich in Frage kommt, ob dies im Hinblick auf die aufgezählten Kriterien die sinnvollste und insgesamt nachhaltigste Vorgehensweise ist. Projektabhängig werden die Belange bezüglich Klimaneutralität auch durch Ökobilanzierungen abgewogen. Oft gibt es neben den reinen Kosten weitere, übergeordnete Gründe für oder gegen einen Abbruch.

Ein weiterer städtischer Fördertopf rein für den Bestandserhalt bedeutet in der Konsequenz aus Sicht der Münchner Wohnen nicht unbedingt mehr Bestandserhalt, zumal das städtische Förderprogramm FKG sich bereits auf den Bestandserhalt bezieht. Bezüglich des geforderten Nachweises der technischen und wirtschaftlichen Notwendigkeit des Abbruchs weisen wir darauf hin, dass eine Abwägung bei den Projekten der Münchner Wohnen bereits stattfindet und weitere formale Nachweisführungen über die gesetzlich vorgegebenen hinaus den ohnehin komplexen Bauprozess verlangsamt und damit letztlich verteuert.

Aus diesem Grund sehen wir keinen Bedarf, für die Münchner Wohnen den bestehenden, bereits sehr komplexen Abwägungsprozess in der Schnittstelle zwischen ökologischen und ökonomischen Zielen und dem Bedarf an mehr und kostengünstigen Wohnraum durch weitere Vorgaben zu verkomplizieren.

Allerdings verstehen und unterstützen wir den Ansatz, den Erhalt von Wohnraum in besonderer Weise zu fördern, beispielsweise im Rahmen der bereits bestehenden FKG-Förderungen oder auch eventuell über einen Zusatzfond, jedoch als Anreiz und nicht als Pflichtvorgabe für die Münchner Wohnen, da dies sonst den vorhandenen Handlungsspielraum und die individuelle projektspezifische Entscheidungshoheit noch weiter einschränken würde.“

Das Baureferat nimmt zu Ihrem Antrag wie folgt Stellung:

„Die Bemühungen zum Bestandserhalt der stadteigenen Gebäude werden gem. Anlage 3b

zum Grundsatzbeschluss II vom 19.01.2022 in der Maßnahme C1 Qualitätsvorgaben und -sicherung zur an die Materialien gebundene Energie („Graue Energie“), Ökobilanzierung, Kreislaufgerechtes Bauen und Einsatz von Recyclingbaustoffen behandelt. Der Erhalt der „Grauen Energie“ hat einen maßgeblichen Einfluss auf einen klimagerechten Gebäudebestand. Daher wird dieses Kriterium bereits in der frühen strategischen Projektphase berücksichtigt.

So werden bereits im Rahmen der Bedarfs- und Konzeptplanung, z.B. in Machbarkeitsstudien, kritische Ersteinschätzungen zum Bestandserhalt und dem Treibhauspotenzial vorgenommen. Lösungsmöglichkeiten zum größtmöglichen Bestandserhalt werden in Varianten dem Ersatzneubau unter Berücksichtigung der entsprechenden Abbruchumfänge (Teilabbruch, Komplettabbruch) gegenübergestellt und hinsichtlich der wirtschaftlichen, baurechtlichen, technischen und nutzerbedarfsgerechten Randbedingungen und Potentiale abgewogen. Hierfür steht ein Bewertungstool mit den entsprechenden Kriterien zur Verfügung.

Falls die Machbarkeitsstudie aufgrund ihrer Grundlagenschärfe keine finale Bewertung über den bestmöglichen Bestandserhalt liefern kann, wird eine vertiefte Betrachtung für die erstellten Varianten mithilfe einer Ökobilanz zur Lebenszyklusbetrachtung („CO<sub>2</sub>-Bilanzbericht“) in das VgV-Verfahren Objektplanung mit aufgenommen, um die bestmögliche Variante zu eruieren. Ebenso werden Projekte im Rahmen der geförderten Nachhaltigkeitszertifizierung mit dem Kriterium Ökobilanzierung, z.B. mithilfe des Bilanzumfangs innerhalb der BNB-Systemgrenze mit dem Potenzial der „Grauen Energie“ bewertet.

Die Wiederverwendung von Baustoffen im Sinne des Zirkularitätsprinzips ermöglicht darüber hinaus den klimagerechten Erhalt „Grauer Energie“. Im Baureferat werden mithilfe des Urban-Mining-Konzepts in ersten Projekten diese Rückbaupotentiale genutzt. Insofern wird dem Schutz der „Grauen Energie“ von Seiten des Baureferats bereits Rechnung getragen.“

Alle bereits in verschiedenen Referaten existierenden Bestrebungen können so ökologische Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen und Abrissvorhaben transparent und fundiert bewerten, ohne die Notwendigkeit eines neuen Fonds zu schaffen. Das RKU empfiehlt zudem, sich dem Vorschlag der Deutschen Umwelthilfe anzuschließen und eine allgemeine Genehmigungspflicht für Gebäudeabriss, gekoppelt mit einer Analyse der Umwelt- und Klimawirkungen für eine Umsetzung im Bauordnungsrecht durch die Bauministerkonferenz einzuführen (vgl. <https://www.duh.de/informieren/waermewende-und-gebaeude/abrisse-vermeiden/>).

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christine Kugler  
Berufsmäßige Stadträtin