



Informationsblatt für Käufer*innen von gefördertem **Eigenwohnraum**

**Stadsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III**
Blumenstraße 31
80331 München

I. Antragsunterlagen Eigenwohnraum

für die technische Prüfung von gefördertem Eigenwohnraum für Selbstnutzer*innen.

A. Planung

A.1 Antragsunterlagen Planung (Teil 1/2)

Für eine zügige Prüfung der Förderfähigkeit Ihres Antrags reichen Sie folgende Pläne und Berechnungen über PLAN HA III/13 einfach ausgefertigt ein, bzw. stellen Sie diese Ihren kaufinteressierten Personen für die Antragsstellung zur Verfügung. Planunterlagen, Berechnungen und Verkaufspreise sind übereinstimmend mit gleichem Stand, zeitgleich und vollständig einzureichen:

Lageplan	- Maßstab 1:1.000 in der Kopie des amtlichen Lageplanes
Grundrisse	- Maßstab 1:100 für alle Geschosse inkl. Keller und Tiefgarage, Dachaufsichten - Raumstempel mit Raumbezeichnung und Grundflächen (m ²) - "Wohnungsstempel" mit Wohnungstyp, Wohnungsnummer, Personenzahl und farbiger Kennzeichnung der Wohnbauarten - Terrassen, Loggien und Balkone in der Regel zu 1/4 - Bemaßungen, Standardmöblierung aller Räume (inklusive Waschmaschine) - die zu fördernden Wohnungen sind deutlich kenntlich zu machen
Ansichten, Schnitte	Maßstab 1:100

Berechnungen	- Nachvollziehbare Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) als lichtetes Fertigmaß (EDV-Berechnungen werden bei Vorlage von min. 5 ausführlichen Darstellungen mit Flächenabzügen und -anrechnungen anerkannt.) - Wohnflächenübersicht mit Angabe der Wohnungstypen und Wohnungsnummern, Gliederung nach Wohnbauarten und ggf. Nichtwohnnutzungen, Ausnahmen vom Bebauungsplan gesondert dargestellt - Berechnung der Geschossfläche (GF) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit grafischer Darstellung, Gliederung nach Wohnbauarten
---------------------	---

Sonstiges	- Kopie der Baugenehmigung (ggf. nachzureichen) - Angaben zu Baubeginn und Bezugsfertigkeit der Wohnungen
------------------	--

Formulare für Wohnungskäufer*innen (**Stabau Ia**) sowie die zitierten Planungsgrundlagen sind auf der Website des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr abzurufen:
<https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/wohneigentum/index.php>

A.2 Planungsgrundlagen

Grundlage der Planung sind die Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (**WFB 2023**) und das Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Förderung von Eigenwohnraum

- im Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie
 - im Bayerndarlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm" vom April 2023.
- Insbesondere wird auf WFB Nr. 46 "Besondere technische Anforderungen" verwiesen.

Die Merk- und Informationsblätter sind auf folgenden Websites abzurufen:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungs-bau/Technische-Beratung-zur-Planung-im-gefoerderten-Wohnungsbau.html>
<https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/wohneigentum/index.php>

Dem Förderantrag liegt das jeweils gültige Informationsblatt "Antragsunterlagen Eigenwohnraum" zugrunde.

A.2.1 Wohnflächenobergrenzen, Wohnungsaufteilungsschlüssel

Die Wohnflächenobergrenzen dürfen **nicht** überschritten werden.

Die angemessene **Wohnfläche** für die Eigentumsförderung ist in folgender Tabelle dargestellt.

	Etagenwohnung	Familienheim
Zahl der Haushaltsangehörigen	<ul style="list-style-type: none"> • Staatliche Förderung Eigenwohnraum • Zweiterwerb <p>max. Wohnfläche in m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Staatliche Förderung Eigenwohnraum • Zweiterwerb <p>max. Wohnfläche in m²</p>
1	60 m²	
2	75 m²	145 m ²
3	90 m²	145 m ²
4	120 m²	145 m ²
5	135 m²	160 m ²
6	150 m²	175 m ²

Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche allgemein bis zu **15 m²** mehr betragen, wenn Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 erforderlich und entsprechend planerisch nachgewiesen sind. Der weiteren **Familienplanung** ist mit einer entsprechenden zusätzlichen Wohnfläche Rechnung zu tragen.

Für den Zweiterwerb von Eigenheimen (Bestand) sowie für den Ersterwerb und für den Neubau (Selbstnutzer*innen) gelten die Anforderungen der jeweils gültigen WFB.

Die Eigentumsförderung ist hinsichtlich der Einkommensgrenzen und Förderhöhen in besonderem Maß auf Haushalte mit Kind(ern) ausgerichtet. Die Nachfrage liegt auf Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern. Sofern 2-Zimmer-Wohnungen angeboten werden sollen, ist dies mit der Bewilligungsstelle abzuklären.

A.2.2 Raumgrößen und Möblierung

Im Sinne der **Nr. 8.1** der WFB 2012 ist im Bereich des Geschoss-Eigentumswohnungsbaus die Förderung von Wohnungen mit überdurchschnittlichen **Komfortangeboten** wie beispielsweise internen Treppenverbindungen von den Wohngeschossen in angrenzende große Keller- oder Speicherräume, die auch als Hobbyräume genutzt werden könnten, **ausgeschlossen**. Bei Eigenheimen werden solche Räume in der Regel nicht auf die Wohnfläche angerechnet.

Gemäß WFB Nr. 34.10 (Verweis auf Nr. 22.3) sind **Individualräume** für eine Person mindestens **10 m²**, für zwei Personen mindestens **14 m²** groß zu planen. Sofern Wohnungen neu geplant werden, scheidet bei Individualräumen für eine Person eine Unterschreitung der Mindestfläche aus. Eine **Möblierung** mit handelsüblichen Möbeln soll möglich sein.

A.2.3 Barrierefreiheit

Die Vorschriften der **DIN 18040-2** zum Barrierefreien Bauen sind seit **01.07.2013** als Technische Baubestimmung in die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** eingeführt und nach Maßgabe des Art. 48 BayBO entsprechend zu berücksichtigen. Die **Infobroschüre „Barrierefrei Bauen“** der Lokalbaukommission (**LBK**) bietet einen Überblick über die Planungsgrundlagen: <http://www.muenchen.de/Rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bauaufsicht/Handbuch-der-vollstaendige-Bauantrag/Weitere-Informationen/Barrierefreies-Bauen.html>

A.2.4 Stellplätze

Für geförderten Eigenwohnraum sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zu schaffen, in der Regel **ein Stellplatz je Wohnung**.

Wir weisen darauf hin, dass bei Bauvorhaben ab 10 Wohneinheiten die Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept reduziert werden können. Das Formblatt (Mobilitäts-Antrag) mit Erläuterungen ist auf der Website der HA IV (Lokalbaukommission) im Referat für Stadtplanung und Bauordnung abzurufen:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Lokalbaukommission/Formulare.html>

B. Verkaufspreise, Antragsunterlagen

B.1 Antragsunterlagen (Teil 2/2)

Folgende Antragsunterlagen sind einzureichen:

Preisliste	<ul style="list-style-type: none">- Verkaufspreis (€/m² Wfl.) und Gesamtpreis (€) je Wohnung- alle Angaben in einer Wohnungsübersicht als Auflistung der Wohnungen, mit Angabe der Gesamtzahl und der Gesamtfläche aller Wohnungen- Preis je Stellplatz
-------------------	---

Für das **Bayerndarlehen aus dem Bayerische Zinsverbilligungsprogramm**, das **Bayerische Wohnungsbauprogramm**, beim **freifinanzierten Wohnungsbau** sowie im **Zweiterwerb**, wird aktuell keine Kostenobergrenze je m² Wohnfläche festgesetzt. Eine Förderung setzt jedoch einen Eigenkapitalanteil von mindestens 25% der Gesamtkosten voraus.

Hinweise

Wir weisen auf weitere Fördermöglichkeiten hin, wie beispielsweise auf das städtische Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (**FKG**) sowie auf die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (**KfW**) und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (**BAFA**). Informationen sind im Internet abrufbar unter:

http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz_und_Energie/Energieeffizientes_Bauen/Foerderung_und_Qualitaet/FES.html

www.kfw.de

<http://www.bafa.de/bafa/de/energie/>

Ansprechpartner*innen der Bewilligungsstelle im PLAN HA III

Um die grundsätzliche Förderfähigkeit Ihres Vorhabens zu erreichen, empfehlen wir, sich bereits **frühzeitig im Vorfeld** des endgültigen Antrags und des Bauantrags mit der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III abzustimmen.

PLAN HA III/13 (Antragstellung und Förderung):

E-mail: plan.ha3-13@muenchen.de

Christian Eichhorn (Tel.: 089 / 233 - 2 84 36)

Oehring Tobias (Tel.: 089 / 233 – 2 80 28)

Beratung:

nach telefonischer Vereinbarung

PLAN HA III/2 (Technische Beratung und Prüfung):

E-mail: plan.ha3-2@muenchen.de

Carole Rausch (089 / 233 - 2 48 96)

Bettina Ipsen (089 / 233 – 2 81 73)

Beratung:

nach telefonischer Vereinbarung