



**Infoblatt** für Bauherr\*innen und Planer\*innen  
von gefördertem **Mietwohnraum**

### Wichtiger Hinweis:

Um den Wohnungsbau zu vereinfachen, wurden in der Kabinettsitzung der Bayerischen Staatsregierung vom 21. Oktober 2025 neue Erleichterungen für den geförderten Wohnungsbau beschlossen. Diese Änderungen betreffen insbesondere die besonderen technischen Anforderungen. Die Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 wurden jedoch ohne Änderungen bis 31. Dezember 2026 verlängert. Wir bitten Sie daher, bei Fragen zu Ihrem geplanten Bauvorhaben auf uns zuzukommen.

<https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2025/119/index.php>

## Antragsunterlagen Mietwohnraum

für die fördertechnische Prüfung von gefördertem Mietwohnraum:  
**Einkommensorientierte Förderung – EOF**  
**München Modell-Miete – MMM**  
**München Modell-Genossenschaften – MMG**

### A. Planung

#### A.1 Antragsunterlagen Planung (Teil 1/2)

Für jede Wohnbauart (EOF, MMM / MMG) ist ein **gesonderter Antrag mit eigenen Planungsunterlagen** zu stellen. Für eine zügige Prüfung der Förderfähigkeit Ihres Antrags reichen Sie folgende Pläne und Berechnungen über PLAN HA III/13 jeweils für EOF und MM **einfach** ausgefertigt ein. Planunterlagen, Berechnungen und Kosten sind übereinstimmend mit gleichem Stand, zeitgleich, gut lesbar und vollständig einzureichen:

<b>Lageplan</b>	- Maßstab <b>1:1.000</b> in der Kopie des amtlichen Lageplanes
<b>Grundrisse</b>	- Maßstab <b>1:100</b> für alle Geschosse inkl. Keller und Tiefgarage, Dachaufsichten
	- Raumstempel mit Raumbezeichnung und Grundflächen (m <sup>2</sup> )
	- "Wohnungsstempel" mit Wohnungstyp, Wohnungsnummer, Personenzahl und farbiger Kennzeichnung der Wohnbauarten
	- Abstellflächen und Kochnischen sind gesondert darzustellen
	- Terrassen, Loggien und Balkone sind zu ¼ der jeweiligen Fläche anzurechnen
	- Bemaßungen, Möblierung aller Räume mit handelsüblichen Möbeln (inkl. Waschmaschine)
	- Darstellung der nach <b>DIN 18040-2</b> erforderlichen Maße und Bewegungsflächen
<b>Ansichten, Schnitte</b>	- Maßstab 1:100 mit Höhenkoten zum Nachweis der Barrierefreiheit
<b>Freiflächenplan</b>	- Maßstab 1:100 mit Darstellung und Bemaßung der Erschließungswege und Rampen (Barrierefreiheit)
<b>Berechnungen</b>	- Nachvollziehbare <b>Wohnflächenberechnung</b> nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) als liches Fertigmaß (EDV-Berechnungen werden bei Vorlage von mind. 5 ausführlichen Darstellungen mit Flächenabzügen und -anrechnungen anerkannt.)

	- <b>Wohnflächenübersicht</b> (analog Wohnungsaufteilungsschlüssel) mit Angabe der Wohnungstypen und Wohnungsnummern, Gliederung nach Wohnbauarten
	- <b>Berechnung der Geschossfläche</b> (GF) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit grafischer Darstellung und Gliederung nach Wohnbauarten und ggf. Nichtwohnnutzungen, sowie ggf. Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan und beanspruchte Bonus GF-Flächen
	- Bei gemischter Nutzung: Ermittlung des umbauten Raums als Grundlage für die Kostenaufteilung gemäß den Vorgaben in Punkt B.2 „Kostenaufteilung, Aufteilungsschlüssel...“
	- landschaftsgärtnerisch zu gestaltende Fläche inkl. Dachbegrünung (in m <sup>2</sup> , mit Skizze)
<b>Nachweise</b>	- <b>Stellplatznachweis</b> und ggfs. Mobilitätskonzept für geförderte Mietwohnungen
	- <b>GEG-Berechnung</b> (Nachweis nach § 20 bzw. § 21 GEG) für das Referenzgebäude und das geplante Objekt (mit Q <sub>P</sub> und H <sub>T</sub> ) sowie Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>
	- Bei Beantragung des Nachhaltigkeitszuschusses, bzw. Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus: geeignete Darstellung des <b>Nachhaltigkeitskonzepts</b> (Formblatt Nachhaltigkeitszuschuss, inkl. Nachweise und Erläuterungen; hierfür kann das Berechnungsblatt Mehrkostenübersicht für Nachhaltigkeitskonzept verwendet werden)
<b>Sonstiges</b>	- Bei städtischem Grundstück: Checkliste zum <b>Ökologischen Kriterienkatalog</b> (+ Anlagen) - Baugenehmigungsbescheid, Angaben zu Baubeginn, Bauzeit und Bezugsfertigkeit

Die jeweils aktuellen Formulare für kommunale Förderprogramme, wie zum Beispiel München Modell-Miete (MüV Mietwhg.), erhalten Sie bei PLAN HA III/13. (Kontakt siehe Seite 7)  
Die jeweils aktuellen Formulare für EOF (Stabau Ib) sind auf der Website des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr abzurufen:

- <http://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen/index.php>

Formblätter zu Nachweisen und Berechnungen für Nachhaltigkeit und Ökokatalog:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/technische-beratung-wohnungsbau.html>

## A.2 Planungsgrundlagen

Grundlage der Planung sind

- die **Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023)** und
- das Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) „Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm - Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung“ in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

Insbesondere wird auf WFB Nr. 7 „Allgemeine technische Anforderungen“ und Nr. 12 „Besondere technische Anforderungen“ verwiesen. Die WFB und das oben genannte Merkblatt sind für alle Mietwohnungen nach EOF anzuwenden und gelten sinngemäß auch für das München Modell-Miete und -Genossenschaft.

Die Info- und Merkblätter sind auf folgenden Websites abzurufen:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/technische-beratung-wohnungsbau.html>
- <http://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen/index.php>

### A 2.1 Wohnflächenobergrenzen, Wohnungsaufteilungsschlüssel

Die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen dürfen **nicht** überschritten werden. Generell soll sich die Wohnfläche an der unteren Grenze orientieren.

Bei Vorhaben mit mehr als 20 EOF-Wohnungen soll für die Wohnungen nach **EOF** folgender **Wohnungsaufteilungsschlüssel** umgesetzt werden. Abweichungen in geringem Umfang sind zugunsten wirtschaftlicher Aspekte (z.B. Stapelbarkeit) nach vorheriger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung **PLAN HA III/2** möglich.

Typ	Anteil der WE	Wohnräume bzw. Individualraum	Personen	Wohnfläche
1	25%	1 Wohnraum	1	25 m <sup>2</sup> bis 40 m <sup>2</sup>
2	10%	2 Wohnräume	2	45 m <sup>2</sup> bis 55 m <sup>2</sup>
3	22%	3 Wohnräume	3-4	60 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>
4	35%	4 Wohnräume	4 oder mehr	75 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup> + 15 m <sup>2</sup> je zus. Person
5	8%	5 Wohnräume oder mehr	5 oder mehr	bis 105 m <sup>2</sup> + 15 m <sup>2</sup> je zus. Person

Erläuterungen und Hinweise:

- Die Wohnungen **Typ 1** sollen sich zu einem Anteil von 30 % an der Flächenuntergrenze (25 m<sup>2</sup>) orientieren.
- Die Wohnungen **Typ 1 und 2** sollen jeweils mit einem Anteil von 30%, **Typ 3** mit einem Anteil von 50%, mit einer Wohnküche unter 18 m<sup>2</sup> und einem Individualraum je Person nachgewiesen. Auch in größeren Wohnungen kann eine Wohnküche vorgesehen werden.
- Bei einer „Wohnküche“, im Sinne der Wohnraumförderung, handelt es sich um einen Raum, der die Funktionen Kochen, Essen und Wohnen aufnimmt und eine Wohnfläche unter 18 m<sup>2</sup> aufweist. Aus Gründen der Belegung muss die Raumgröße der Wohnküchen unter 18 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen. Sie gilt dadurch nicht als Wohnraum. Ein ggf. zusätzliches „Wohnzimmer“ ist in diesem Fall nicht möglich.
- Die Wohnungen Typ 5 können auch als teilbare / zusammenlegbare Wohnungen geplant werden.
- Allen Wohnungen soll ein eigener, angemessen großer, gut nutzbarer Freisitz (z.B. Balkon, Loggia oder Terrasse) mit bis zu 6 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche (¼ der Grundfläche, §4 Nr. 4 WoFIV) zugeordnet sein. Die Wohnflächenobergrenzen dürfen um die Fläche des Freisitzes überschritten werden.

**2% der EOF-Wohnungen** sollen in Abstimmung mit PLAN HA III/2 und nach Bedarfsabfrage beim Amt für Wohnen und Migration nach den **R-Anforderungen der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht** geplant werden. Die Wohnfläche kann hier bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. R-Wohnungen sind zusätzlich auch im MMM / MMG möglich.

Für Mietwohnungen im **München Modell-Miete** und München Modell-Genossenschaften gilt:

- Typen und Größen entsprechen der EOF.
- Es ist **kein Wohnungsaufteilungsschlüssel** vorgegeben. Für das München Modell-Miete wird empfohlen, einen Anteil von ca. 35% der Wohnfläche für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen vorzusehen.
- Bei der Belegung wird grundsätzlich (wie bei der EOF) pro Person ein Wohnraum berücksichtigt. Bei 1- und 2-Personen-Haushalten kann ein zusätzlicher Raum anerkannt werden (d.h. 1 Person kann eine Wohnung nach Typ 2, 2 Personen eine Wohnung nach Typ 3 belegen).

Nach Nr. 12.7 WFB 2023 kann die Errichtung eines **Gemeinschaftsraums** vorgesehen werden.

Für **Besondere Wohnformen** (WFB Nr. 13, Wohngemeinschaften für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung) beträgt die angemessene Wohnfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> je Person. Für zusätzliche bauliche Maßnahmen, die aufgrund des besonderen Bewohnerkreises erforderlich sind (zum Beispiel die Einrichtung eines Pflegebads in Seniorenwohngemeinschaften) kann zusätzlich ein Zuschuss in Höhe von bis zu 10 000 Euro gewährt werden.

## A 2.2 Raumgrößen und Möblierung

Gemäß WFB Nr. 12.3 sind **Individualräume** für eine Person mindestens **10 m<sup>2</sup>**, für zwei Personen mindestens **14 m<sup>2</sup>** groß zu planen. Bei Wohnungen ab vier Zimmern soll gemäß WFB Nr. 12.8 ein zweites, räumlich vom Bad getrenntes WC vorgesehen werden. Gemäß WFB Nr. 12.5 soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

Gemäß dem Merkblatt des StMB Nr. 24 dürfen die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht alle in einem Raum ausgeübt werden. Innerhalb einer Wohnung ist eine Abstellfläche (Fläche für Abstellschrank oder ein Abstellraum) von mindestens 1 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

## A 2.3 Barrierefreiheit

Geförderte Mietwohnungen (EOF und MMM / MMG) sind **nach DIN 18040-2 barrierefrei** zu planen (siehe WFB, Nr. 12.4). Grundsätzlich ist die DIN 18040-2 vollumfänglich anzuwenden. Die Vorschriften zum Barrierefreien Bauen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind parallel zu beachten.

Aufgrund der Erfahrungen wird auf folgende Inhalte besonders hingewiesen:

Die Anforderungen der DIN 18040-2 an Infrastruktur (Ziff. 4) und Räume in Wohnungen (Ziff. 5) sind umzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Treppenhäuser (Ziff. 4.3.6) und die schwellenlose Erreichbarkeit des Freisitzes (Ziff. 5.6).

**In allen Plänen** sind die erforderlichen **Bewegungsflächen**, Maße und Neigungen sowohl innerhalb der Wohnungen als auch im Bereich von Hauszugängen, Verkehrsflächen, Freiflächen, Stellplätzen und Kellern nachvollziehbar darzustellen.

Sind die Wohnungen für Rollstuhlfahrer bestimmt, sind die in der DIN 18040-2 mit „R“ gekennzeichneten Forderungen vollumfänglich einzuhalten. Dies gilt auch für Rollstuhlwechsellplätze, die Erreichbarkeit von Mülltonnen, sowie Wasch- und Trockenräume.

Um nachträglich aufwändige Umplanungen zu vermeiden, empfehlen wir, bereits frühzeitig im Rahmen der Vorplanung, einen Beratungstermin bei der Bewilligungsstelle wahrzunehmen, da insbesondere Themen der Barrierefreiheit Auswirkungen auf die Grundgeometrie des Gebäudes haben können. Zusätzlich kann eine Beratung bei der Beratungsstelle für barrierefreies Bauen der Bayerischen Architektenkammer in Anspruch genommen werden.

- <https://www.beratungsstelle-barrierefreiheit.de/beratungsthemen/planen-und-bauen/planen-und-bauen-fokus-wohnen.html>

## A 2.4 Stellplätze

Für geförderte Mietwohnungen gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Programm	Stellplätze je Wohneinheit
München Modell - Miete	0,5
München Modell - Genossenschaften	0,5
Einkommensorientierte Förderung - EOF	0,5

Bei Wohnbauvorhaben können die Stellplätze **durch ein Mobilitätskonzept weiter reduziert werden**. Das Formblatt (Mobilitätskonzept) mit Erläuterungen ist auf der Website der HA IV (Lokalbaukommission) im Referat für Stadtplanung und Bauordnung abzurufen:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/mobilitaetskonzept.html>

## A 2.5 Ökologischer Kriterienkatalog

Auf städtischen Grundstücken sind die Auflagen des **Ökologischen Kriterienkatalogs** der Landeshauptstadt München zu beachten:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/oekologische-bauweise.html>

## B. Kosten

### B.1 Antragsunterlagen Kosten (Teil 2/2)

Für jede Wohnbauart (EOF, MMM / MMG) ist **zum Antrag eine eigene Kostenberechnung** zu erstellen. Die Kosten für freifinanzierte oder gewerbliche Bereiche sind gesondert auszuweisen. Folgende Antragsunterlagen sind gut lesbar und vollständig einzureichen:

<b>Kostenberechnung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- nach DIN 276 mit Darstellung bis zur 2. Ebene der Kostengliederung (mindestens die auf Seite 8 aufgelisteten Kostengruppen). Sofern Sonderkosten vorhanden sind, sind diese textlich zu begründen.</li><li>- Erläuterungen zu Kostenüberschreitungen und anderen ungewöhnlich hohen (oder niedrigen) Kosten</li><li>- Kostenaufteilung und -zuordnung gemäß § 34 II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) bei gemischten Nutzungen</li><li>- Bei Beantragung des <b>Nachhaltigkeitszuschusses, bzw. Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus</b>: Bestätigung über die voraussichtlichen Mehrkosten in Bezug auf die Nachhaltigkeitsbereiche, mit Unterschrift Bauherr*in (Formblatt Nachhaltigkeitszuschuss)</li></ul>
<b>Sonderabschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kosten für Aufzüge, Heizungsanlagen, Waschmaschinen, Antennen/Satellitenanlagen zur Berechnung der Sonderabschreibung</li></ul>
<b>Honorarberechnung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- nach jeweils geltender HOAI mit Nachweis der anrechenbaren Kosten, Angabe der Honorarzone und der Nebenkostenanteile</li></ul>
<b>rechtliche Nachweise</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchblattabschrift</li><li>- Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag</li><li>- Vertretungsvollmacht</li><li>- Betreuungsvertrag</li><li>- Finanzierungsnachweise (Bankbestätigung über das Kapitalmarktdarlehen, Nachweis über das Eigenkapital)</li><li>- Angaben zur Inanspruchnahme weiterer Förderungen (z.B. FKG, KfW...)</li><li>- Handelsregisterauszug</li><li>- Kopie des Ausweises der bzw. des Handlungsbevollmächtigten</li></ul> Antragsformular

### B.2 Kostenaufteilung gemäß § 34 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

bei gemischter Nutzung:

- Kosten oder Mehrkosten die eindeutig zuordenbar sind, müssen den jeweiligen Nutzungen zugeordnet werden, wie zum Beispiel Holz- oder Holz-Alufenster von Kitas, Freiflächen der Kitas oder besondere technische Ausrüstungen für Gewerbe wie Kühlung, Lüftung etc. (siehe II. BV § 34).
- Die verbleibenden Kosten, die nicht eindeutig zuordenbar sind, sind nach umbautem Raum (Anlage 2 zur II. BV) aufzuteilen. Der umbaute Raum ist die Grundlage der Kostenstruktur und des Aufteilungsschlüssels für verschiedene Nutzungen im Gebäude, wie beispielsweise Wohnen, gewerbliche Nutzung oder integrierte Gemeinschaftseinrichtungen.
- Der umbaute Raum ist getrennt nach Nutzungen zu ermitteln. Der umbaute Raum von Erschließungsbereichen (z.B. Treppenhäuser) wird hierbei der entsprechenden verursachenden Sondernutzung zugeordnet. Die Herleitung der Aufteilungsschlüssel je Kostengruppe ist nachvollziehbar darzustellen.
- Bei mehreren Wohnbauarten (EOF, MMM / MMG) werden die Kosten der Wohnnutzung weiter auf Grundlage der Wohnfläche in die jeweiligen Wohnbauarten (z.B. EOF, MMM / MMG oder freifinanziert) aufgeteilt.
- Die Kosten von Stellplätzen in der Tiefgarage, sowie der Fahrradabstellplätze in Fahrradgaragen sind entsprechend der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze den Nutzungsarten zu zuweisen.
- Alle Kostengruppen sind in einer Kostenübersicht, mindestens nach den auf Seite 8 genannten Kostengruppen (DIN 276) aufgeschlüsselt, jeweils separat auszuweisen und nachrichtlich summarisch darzustellen (Nachweis der Kostenaufteilung und -zuordnung)

gemäß § 34 II. BV). Die Kosten von Grundstück, Bauwerk, Tiefgaragen, Fahrradgaragen, Außenanlagen etc. sowie Baunebenkosten müssen darin nachvollziehbar nach den jeweiligen Nutzungen aufgeteilt sein.

Die Darstellung Kostenübersicht mit Berechnungshilfe kann verwendet werden:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/technische-beratung-wohnungsbau.html>

**Die Kosten in der Kostenübersicht müssen mit den im Antrag angegebenen Kosten (z.B. Stabau-Antrag) übereinstimmen.**

### **B.3 Kostenobergrenze und Höhe des objektabhängigen Darlehens**

Nach Nr. 12.10 WFB 2023 ist bei geförderten Mietwohnungen eine Kostenobergrenzen für die **Reinen Baukosten (brutto, DIN 276 Kostengruppe 300 + 400)** einzuhalten. Die Reinen Baukosten von Tiefgaragenstellplätzen und Fahrradgaragen sowie die Sonderkosten werden von der Kostenobergrenze nicht erfasst und sind gesondert darzustellen.

Die Kostenobergrenze wird jährlich zum 01. Februar entsprechend den Veränderungen des Preisindex für Wohngebäude vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr fortgeschrieben. **Seit 01.02.2026 beträgt die Kostenobergrenze 3.250 € / m<sup>2</sup> Wfl.**

Das in der Förderung, neben den Zuschüssen und dem belegungsabhängigen Darlehen, vorgesehene **objektabhängige Darlehen** beträgt in der EOF, je nach Bindungsdauer 40% bis 60% der Kostenobergrenze, also bis zu 1.890 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche (WFB Nr. 20).

Die Bewilligungsstelle München macht bei der EOF-Förderung von der Möglichkeit der Nr. 20.2 WFB 2023 Gebrauch, bei **rollstuhlgerechten Wohnungen**, das auf diese Wohnungen entfallene objektabhängige **Darlehen um 15% zu erhöhen**.

Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 Nr. 25 wurde der **allgemeine Zuschuss** auf 600 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht.

Dieser kann nach Nr. 26 WFB durch den **Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“** für die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden (min. um 20%) um einen ergänzenden Zuschuss in Höhe von bis zu 150 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden.

### **Nachhaltigkeit im Wohnungsbau**

Für besonders nachhaltige Vorhaben kann zudem nach Nr. 27 WFB der **„Nachhaltigkeitszuschuss“** in Höhe von bis zu 200 € / m<sup>2</sup> Wfl. beantragt werden. Für die Inanspruchnahme des Nachhaltigkeitszuschusses, sind bauliche Maßnahmen in relevantem Umfang aus mindestens drei der fünf folgenden Nachhaltigkeitsbereiche umzusetzen:

- soziokulturelle Maßnahmen
- ganzheitlicher Ressourceneinsatz
- Einsatz nachwachsender Rohstoffe
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- lokale Erzeugung erneuerbarer Energien

Das zu Grunde gelegte Nachhaltigkeitskonzept ist rechtzeitig vor Antragstellung mit der Bewilligungsstelle München (PLAN HA III/2) abzustimmen. Weitere Informationen zum Nachhaltigkeitszuschuss enthält die Handreichung „Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung“ des StMB, abrufbar unter:

- <http://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen/index.php>

Die Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Bayerischen Architektenkammer ist erreichbar unter:

- <https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit.html>

Für das München Modell wurde mit „Wohnen in München VII“, analog zum Nachhaltigkeitszuschuss nach WFB, ein **Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus** – in Form einer Erhöhung der Grundförderung um bis zu 200 € / m<sup>2</sup> Wfl. – für besonders nachhaltige Vorhaben eingeführt.

Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 wurde in Nr. 28 der **Förderbaustein „Ortskernzuschuss“** eingeführt. Für Maßnahmen in städtebaulich voll integrierten Gebieten wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 100 € / m<sup>2</sup> Wfl. gewährt.

### **Sonderkosten / Mehrkosten**

Bei einer Überschreitung der Kostenobergrenze nach WFB Nr. 12.10 können in der KG 300 und 400 besondere bauliche Aufwendungen als Sonderkosten mit plausibler Begründung angesetzt werden. Beispiele für Sonderkosten bei entsprechendem Nachweis sind insbesondere:

- Lagebedingte Mehrkosten,
- Schallschutzaufgaben (z.B. Mehrkosten für Schallschutzfenster und -loggien),
- Verbau, Wasserhaltung,
- Mehrkosten aufgrund eines hohen Anteils kleiner Wohnungen,
- Mehrkosten für den Einsatz nachwachsender Rohstoffe/ Holzbauweise,
- Mehrkosten aufgrund von Auflagen durch den Denkmalschutz.

Die Sonderkosten sind rechtzeitig vor Antragstellung mit der Bewilligungsstelle München abzuklären. Durch die Anerkennung von Sonderkosten erhöht sich das objektabhängige Darlehen **nicht**.

Auch andere Kostengruppen, die ungewöhnlich hoch oder niedrig veranschlagt werden, sind plausibel zu begründen.

Für die städtische Kofinanzierung in der EOF wird auf das Merkblatt „Einkommensorientierte Förderung (EOF) in München – 2024“ verwiesen, abrufbar unter:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbau-muenchen.html>

### **Weitere Fördermöglichkeiten**

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

- <https://stadt.muenchen.de/service/info/sq-foerderprogramm-energieeinsparung/10338836/>
- <https://www.kfw.de/kfw.de.html>
- [https://www.bafa.de/DE/Energie/energie\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/energie_node.html)

### **Ansprechpartner der Bewilligungsstelle München im PLAN HA III**

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

Antragstellung und Finanzierungsfragen, PLAN HA III/13:  
[plan.ha3-13@muenchen.de](mailto:plan.ha3-13@muenchen.de), 089 / 233-28847

Technische Beratung und Prüfung:

PLAN HA III/21, Stadtgebiete 4, 9-11,20-25:  
[plan.ha3-21@muenchen.de](mailto:plan.ha3-21@muenchen.de), 089 / 233-24896

PLAN HA III/22, Stadtgebiete 1-3, 5-8,12-19:  
[plan.ha3-22@muenchen.de](mailto:plan.ha3-22@muenchen.de), 089 / 233-28173

Technische Beratung und Prüfung im Rahmen des 40 %-Beschlusses, PLAN HA III/10:  
[plan.ha3-10@muenchen.de](mailto:plan.ha3-10@muenchen.de), 089 / 233-24882

## Zur Förderung relevante Kostengruppen nach DIN 276: 2018-12

KG	Bezeichnung	Erläuterungen
000	Gebäuderestwert	nur bei Änderung von Gebäuden oder Wohnraum
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>	
davon		
110	Grundstück und Grundstückswert	Auszüge aus Grundbuch und Kaufvertrag, GF-Berechnung
120	Grundstücksnebenkosten	
<b>200</b>	<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>	
davon		
221-226	Baukostenzuschüsse Sparten	für Ver- und Entsorgungsleitungen, z.B. der Stadtwerke
227	Verkehrerschließung	bei städt. Grundstücken: = Erschließungskostenpauschale
230	Nichtöffentliche Erschließung	nur für vorab privat erstellte Sparten oder Verkehrsflächen
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	z.B. Stellplatzablöse
<b>300+400</b>	<b>Reine Baukosten gesamt</b>	
davon		
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	
400	Bauwerk - technische Anlagen	
	<b>+ Sonderkosten</b>	<b>→ mit detaillierter Begründung (inkl. TG)</b>
	+ Teilabbruch von Bauteilen	bei Änderung von Gebäuden oder Wohnraum
300+400	Stellplätze Tiefgarage	gesondert angeben, nicht in Kostenobergrenze enthalten
300+400	Fahrradräume	gesondert angeben, nicht in Kostenobergrenze enthalten
<b>500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>	
davon		
	Landschaftsbauarbeiten	= KG 500 ohne KG 534
534	Stellplätze	oberirdische Stellplätze
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	
davon		
710	Bauherrenaufgaben	
730+741+742	Objektplanung und Fachplanung ohne KGR 743 bis 749 <b>Honorare + Nebenkosten (Arch+ Ing.)</b>	Gemäß § 8 Abs. 1 und 2 II. BV mit HOAI-Berechnung oder <b>max. bis 20,0%</b> der KG 300+400 bzw. 24,0% bei Umbau
743-749	Fachplanungen (ohne KGR 741 bis 742)	gesondert ansetzbar, nicht in o.g. Pauschale enthalten
760+790	Allgemeine und sonstige Baunebenkosten	ohne 762 Prüfungen, <b>bitte beschreiben und begründen</b>
762	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	Behördenleistungen, ca. 1% der KG 300+400
<b>800</b>	<b>Finanzierung</b>	
davon		
810	Finanzierungskosten und -nebenkosten	Gebühren, Notar- und Grundbuchkosten
820	Fremdkapitalzinsen	Zinsen vor Nutzungsbeginn, Bauzinsen
840+890	Finanzierungskosten, Sonstiges	
<b>000 - 800</b>	<b>Gesamtkosten zu fördern</b>	<b>= Kostengruppe 100 bis 800 + Gebäuderestwert</b>

Formblatt und Berechnungstabelle zur Darstellung Kostenübersicht sind abrufbar unter:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/technische-beratung-wohnungsbau.html>