



Informationen zur Anwendung von Einheitskosten Gebäude für Umnutzungen oder umfassende Sanierung von Gebäuden nach der FRL LEADER/2023

Stand 30.09.2026	
Warum?	Die Anwendung von Einheitskosten Gebäude zur Bestimmung der förderfähigen Ausgaben vereinfacht das Förderverfahren. Die Antragsteller müssen zur Abrechnung des Vorhabens keine Rechnungen und Zahlungsbelege bei der Bewilligungsbehörde vorlegen. Die Einheitskosten Gebäude als Kostensatz pro m ² dienen der Bestimmung der förderfähigen Ausgaben eines Vorhabens. Aus diesen förderfähigen Ausgaben berechnet sich anhand des jeweiligen Fördersatzes die Zuwendung.
Wofür?	Einheitskosten Gebäude werden angewandt bei Umnutzungen (tatsächliche Nutzungsänderung mit Baugenehmigung) oder vollständigen Sanierungen mit umfassendem Eingriff in die Bausubstanz. Im Ergebnis muss ein beheizbarer Massivbau (einschließlich Fachwerk- oder Umgebinderhäuser) entstehen. Einheitskosten Gebäude können dabei für verschiedene Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen, touristische Beherbergung oder Bürogebäude und Sozialeinrichtungen zur Anwendung kommen.
Wer unterstützt Sie?	Sie benötigen die Unterstützung eines bauvorlageberechtigten Planers für den Förderantrag und den Auszahlungsantrag - für die Flächenberechnung (Formular Erklärung des Bauvorlageberechtigten) sowie - die Bauerläuterung zur Ermittlung der Einheitskosten Gebäude (Formular Erklärung des Bauvorlageberechtigten)
Höhe des Kostensatzes?	Ab dem 30.09.2026 gilt für ab diesem Zeitpunkt gestellte Anträge ein Kostensatz in Höhe von 2.214 EUR pro m ² der Netto-Raumflächen des förderfähigen Gebäudes bzw. Gebäudebereiches. Für Vorsteuerabzugsberechtigte kommt ein reduzierter Kostensatz in Höhe von 1.860,50 EUR pro m ² zur Anwendung.

Was ist eine Umnutzung oder umfassende Sanierung?	Eine vollständige bzw. umfassende Umnutzung oder Sanierung ist immer dann gegeben, wenn Bauleistungen in mindestens 12 der 14 im Formular erfassten Gewerke umgesetzt werden. Dies beurteilt die Bewilligungsbehörde auf Grundlage der Anlage zum Förderantrag - Bauerläuterung zur Ermittlung von Einheitskosten Gebäude (Erklärung des Bauvorlageberechtigten). Berücksichtigt werden dabei auch Arbeiten in Eigenleistung und die Aufarbeitung von zu erhaltenden Bauteilen. Enthalten einzelne Gewerke lediglich Kleinstleistungen kann die Bewilligungsbehörde allerdings diese Gewerke unberücksichtigt lassen. Wird im Ergebnis seitens der Bewilligungsbehörde festgestellt, dass es sich nicht um eine umfassende Sanierung handelt, kann Ihr Vorhaben auf Grundlage der Erstattung tatsächlich entstandener Ausgaben gefördert werden. In diesen Fällen müssen die Antragsunterlagen auf Anforderung der Bewilligungsbehörde angepasst werden.
Wie wird die Fläche ermittelt?	Grundlage zur Anerkennung des Kostensatzes bildet die Netto-Raumfläche (NRF) gemäß der DIN 277. Die NRF ist Teil der Brutto-Grundfläche. Sie beinhaltet alle Grundflächen der nutzbaren Räume, die Bestandteil des Fördervorhabens sind. Diese setzt sich demzufolge aus den Nutzungsflächen (NUF), den Technikflächen (TF) sowie den Verkehrsflächen (VF) innerhalb des Gebäudes zusammen. Die Flächen für Garagen, nicht ausgebaute ("kalte und nicht beheizbare") Dachgeschoss- oder Lagerflächen sowie Loggien, Balkone, Terrassen, Innenhöfe und Außentreppen werden nicht berücksichtigt. Mit Ausnahme der technischen Fläche für die Wärmeversorgung im Keller werden die sonstigen Flächen im Kellergeschoss ebenso nicht berücksichtigt. Zum Zeitpunkt des Förderantrages bildet die Genehmigungsplanung mit deren Planzeichnungen die Grundlage für die Flächenberechnung. Nach Fertigstellung des Vorhabens sind der Bewilligungsbehörde die tatsächlich realisierten Flächen mit dem Auszahlungsantrag nachzuweisen.
Was noch?	Eine Auszahlung der Zuwendung erfolgt nur nach Fertigstellung des Vorhabens. Die Ausführung der einzelnen Gewerke ist fotografisch zu dokumentieren und der Bewilligungsbehörde mit dem Auszahlungsantrag vorzulegen. Zur Nachvollziehbarkeit sind bereits mit dem Förderantrag aktuelle Fotos vom Ist Zustand beizulegen. Die georeferenzierten Fotos müssen die Ansichten des Gebäudes sowie den zur Förderung beantragten Innenbereich abbilden und mit einem Datum versehen werden. Die Aufnahmen dürfen nicht älter als einen Monat vor Antragstellung sein.