



## Information über die Förderung „Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung“ Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993

Stand: 01. April 2020

Unter Assanierung versteht man das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort.

Eine Assanierung liegt dann vor, wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen kompletten Neubau ersetzt wird oder ein Neubauanteil von mehr als 50 Prozent – bezogen auf die bisherige Nutzfläche – erfolgt. Insgesamt müssen mindestens 3 Wohnungen geschaffen werden. Das Gebäude muss in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß § 2 Abs. 1 Z. 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 liegen.

Mit der Förderung im Rahmen der Assanierung soll neben einer Verbesserung der Wohnqualität auch eine positive Entwicklung des Wohnumfeldes erzielt werden.

Die maximal geförderte Nutzfläche darf das Fünffache der Bestandsnutzfläche nicht überschreiten. Die Bestandsnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, zudem Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauvorhaben, bei denen Baulücken verbaut oder Blockrandbebauungen geschlossen werden.

Sofern mehr als 30 Wohnungen gefördert werden sollen, ist vorweg der Sanierungswohnbautisch mit der Frage über die Anzahl der förderbaren Wohnungen zu befassen (Informationen über den Sanierungswohnbautisch bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau, 8010 Graz, Landhausgasse 7, Tel. Nr. 0316/877/3742).

Das gegenständliche Projekt muss bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau für eine Assanierungsförderung angemeldet werden (Vormerkung). Dem vollständig ausgefüllten und unterfertigten Formblatt „Assanierungsbeschreibung“ sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- ausgefüllte und unterfertigte Grundstücks- und Bestandsbeurteilung – Formblatt WBF-9S
- Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:5000/2500
- Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1:1000 bis 1:5000 („Strukturplan“)
- Fotodokumentation über das (die) Bestandsobjekt(e) und das Ensemble in der Umgebung
- aktuelles Luftbild
- Bestandspläne
- Grundsätzliche städtebauliche Gestaltungsvorstellung (Vorentwurf mit Angabe der Geschoßhöhe(n), Baukörpergliederung, Silhouette, Baumassenverteilung); Vorentwurf im Maßstab 1:100 der geplanten Baumaßnahmen (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte; farbige Darstellung [Bestand: grau, Abbruch: gelb, Neubau: rot]; bei Hanglagen sind die Höhenschichtenlinien darzustellen)
- Nettonutzflächenaufstellung (Nettoflächen der Wohnungen und der übrigen Flächen des zu fördernden Gebäudes; Aufstellung Bestandsflächen und Neubaupläne)
- Übersichtsplan über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungangaben (keine Luftlinienentfernungen!)
- gutachterliche Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) oder des/der Ortsbildsachverständigen zum Bauvorhaben, sofern das Projekt in einer Schutzzone liegt
- bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes zum Umbau/Abbruch
- Firmenbuchauszug/Vereinsregisterauszug (sofern der/die FörderungswerberIn eine Kapital- oder eine Personengesellschaft ist).

A-8010 Graz • Landhausgasse 7

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1, 3, 4, 5, 6, 7 Haltestelle Hauptplatz; Bus Linie 67 Haltestelle Andreas-Hofer-Platz

<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007

Landes-Hypothekenbank Steiermark AG • IBAN AT375600020141005201 • BIC HYSTAT2G

Nach Vorprüfung der vorgelegten Unterlagen und des Wohnbedarfs wird von der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung, des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, 8010 Graz, Landhausgasse 7, für das zu fördernde Projekt ein Gutachten bezüglich der Entwicklung des Wohnumfeldes erstellt (siehe auch → [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) → Wohnhaussanierung → Assanierung → Geschäftsordnung Sanierungswohnbautisch → Beilage Wohnumfeld Kriterien, Seite 12 und Seite 13). Förderungsvoraussetzung ist, dass die geplante Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt.

Nach Vorliegen des Gutachtens, aus dem hervorgehen muss, dass die Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt, wird das Bauvorhaben am Sanierungswohnbautisch beurteilt.

Nach positiver Beurteilung durch den Sanierungswohnbautisch ist das Ansuchen um Assanierung (Formblatt) mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau einzureichen (siehe auch Punkt III.). Über die Gewährung der Förderung entscheidet die Landesregierung mit Regierungsbeschluss. Im Falle einer positiven Erledigung erhält der/die FörderungswerberIn eine schriftliche Zusicherung und erwirbt damit einen Anspruch auf die Förderung.

#### I. Voraussetzungen/zu erbringende Nachweise/Bedingungen für die Förderung:

1. Die **behördliche Baubewilligung** des Altobjektes muss zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderungsansuchens **mindestens 30 Jahre** zurückliegen.
2. Die Förderung kann ausschließlich dem/der LiegenschaftseigentümerIn oder Bauberechtigten gewährt werden.
3. Mit den **Abbruch- und Bauarbeiten darf ohne Zustimmung** der Förderungsstelle **nicht begonnen werden**. Die Bewilligung der Förderung erfolgt auf Grund der Kostenschätzungen/Kostenvorschläge. Die geförderten Baumaßnahmen sind innerhalb von **zwei Jahren** nach Ausstellung der Förderungszusicherung von befugten Firmen durchzuführen. Die endgültig förderbare Kostensumme wird nach Vorlage und Prüfung der Endabrechnung festgelegt.  
Im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten wird auf den Steirischen Baurestmassen-Leitfaden 2016 verwiesen (→ [www.baurestmassen.steiermark.at](http://www.baurestmassen.steiermark.at)).
4. Die Wohnungen müssen zur **ständigen** Bewohnung (Hauptwohnsitz) bestimmt sein. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen sowie Büro- und Geschäftsräume sind von der Förderung ausgeschlossen.
5. Sowohl bei einem kompletten Neubau als auch bei der Sanierung von Bestandsbauteilen sind hinsichtlich der thermischen Qualität die Anforderungen des Steiermärkischen Baugesetzes und der Steiermärkischen Bautechnikverordnung in Verbindung mit der OIB-Richtlinie 6 zu erfüllen.
6. Gutachten zur Energiebereitstellung (Formblatt WBF-3) zur beabsichtigten Heizungsform und zum beabsichtigten Energieträger.
7. Bei Neuschaffung einer Wohnung muss die Wohnnutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> und darf höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen, außerdem müssen die Wohnungen baulich voneinander abgeschlossen sein.
8. Der **Hauptmietzins** darf in den ersten 15 Jahren nach Bezug der im Rahmen der Assanierung geförderten Wohnung nicht höher als der Richtwert (derzeit 8,02 Euro je m<sup>2</sup>/Monat) ohne Zuschlag gemäß dem Richtwertgesetz sein. Bei Vorliegen eines erhöhten Schwierigkeitsgrades bei der Umsetzung der Assanierung kann der Richtwert um 10 % überschritten werden. Dieser Sachverhalt muss im Sanierungswohnbautisch-Protokoll festgelegt worden sein. Zusätzlich zum Hauptmietzins darf eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung analog § 14d Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (derzeit 0,53 Euro je m<sup>2</sup>/Monat) vorgeschrieben werden.
9. Für einen Küchenblock/eine Küchenzeile (einschließlich der Elektrogeräte) ist während der Laufzeit der Förderung die Verrechnung eines angemessenen Benützungsentgeltes zulässig, maximal jedoch ein Betrag von 40,- Euro monatlich (ohne Umsatzsteuer).  
Die Verrechnung einer Möbelmiete für weitere Einrichtungsgegenstände ist nicht zulässig.
10. Für zusätzliche technische Ausstattungen (SAT-Anlage, Internetanschluss, udgl.) ist während der Laufzeit der Förderung die Verrechnung eines angemessenen Benützungsentgeltes zulässig, maximal jedoch ein Betrag von 5,- Euro monatlich (ohne Umsatzsteuer).
11. Für einen der Wohnung zugeordneten Kellerraum/Kellerersatzraum ist während der Laufzeit der Förderung die Verrechnung eines angemessenen Benützungsentgeltes zulässig, maximal jedoch ein Betrag von 5,- Euro monatlich (ohne Umsatzsteuer).

12. Bei Wohnungen, in denen „betreutes Wohnen“ stattfindet, darf während der Laufzeit der Förderung ein monatlicher Nebenmietzins von maximal 50,- Euro (ohne Umsatzsteuer) verrechnet werden (barrierefreier bzw. behindertengerechter Umbau und Ausstattung des Objektes und der Wohnung, Küchenblock/Küchenzeile [einschließlich der Elektrogeräte], Keller/Kellerersatzraum, zusätzliche technische Ausstattungen wie SAT-Anlage, Internetanschluss, udgl.).  
Die Verrechnung einer Möbelmiete für weitere Einrichtungsgegenstände ist nicht zulässig.
13. Für allgemeine Abstellräume (Fahrradraum, Kinderwagenraum, Trockenraum, udgl.) darf während der Laufzeit der Förderung kein Benützungsentgelt verrechnet werden. Ebenso darf für eine(n) ausschließlich über die geförderte Wohnung erreichbare(n) Loggia (Balkon) bzw. für eine der geförderten Wohnung zugeordnete Terrasse kein Benützungsentgelt vorgeschrieben werden.
14. Die Vermietung der geförderten Wohnungen muss in Form von **Hauptmietverträgen** erfolgen. Eine Kopie des Hauptmietvertrages ist der Fachabteilung Energie und Wohnbau vorzulegen.
15. Der Verkauf von einzelnen Wohnungen ab dem Zeitpunkt der Ausstellung der Förderungszusicherung bis zur Überweisung des letzten Annuitätenzuschusses ist unzulässig.
16. Eine Kombination der Förderung „Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung“ mit anderen Förderungen im Rahmen der Wohnhaussanierung („umfassende“ Sanierung, „kleine“ Sanierung oder „umfassende energetische“ Sanierung), des Wohnbauschicks oder des Geschoßbaus ist nicht möglich.

## II. Wer kann um die Förderung ansuchen?

Nach Vormerkung im Förderungsprogramm und positiver Beurteilung des Projekts am Sanierungswohnbautisch kann der/die LiegenschaftseigentümerIn oder Bauberechtigte um die Förderung ansuchen.

## III. Wo ist das Förderungsansuchen erhältlich?

Das **Ansuchen** ist in der Informationsstelle der Fachabteilung Energie und Wohnbau, 8010 Graz, Landhausgasse 7, Erdgeschoß, erhältlich oder im Internet unter <http://www.wohnbau.steiermark.at> → Wohnhaussanierung → Assanierung abrufbar.

## IV. Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht **entweder** in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen (Punkt 1.) **oder** in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen (Punkt 2.).

1. Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Darlehen und Abstattungskrediten:  
Der Annuitätenzuschuss kann zu einem Darlehen (Abstattungskredit) in Höhe von maximal 50.000,- Euro je Wohnung gewährt werden.  
Die Gewährung einer zusätzlichen Förderung bei Einbau eines Personenaufzuges oder für ökologische und nachhaltige Maßnahmen ist nicht möglich.  
Für die Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) von Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 10 Jahren (eine längere Laufzeit ist zulässig) können nicht rückzahlbare **Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von 15 %** auf die Dauer von **10 Jahren** (20 Halbjahresraten) gewährt werden.  
**Gemeinden oder Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum von Gemeinden stehen, sowie gemeinnützige Bauvereinigungen** können zwischen einem nicht rückzahlbaren **Annuitätenzuschuss** auf die Dauer von **10 Jahren** (Auszahlung in 20 Halbjahresraten) **oder** einem nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss auf die Dauer von **14 Jahren** (Auszahlung in 28 Halbjahresraten) **wählen**.  
Eine längere Laufzeit des zu fördernden Darlehens (länger als 10 Jahre bzw. länger als 14 Jahre) ist zulässig.  
Die Berechnung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf der Grundlage eines Darlehens (Abstattungskredits) mit einer Laufzeit von 10 Jahren oder von 14 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 5 % dekursiv. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredites) unter 5 % verringern und Zinsen über 5 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend. Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse bei Veränderungen des Zinssatzes erfolgt nicht.

Außerordentliche Tilgungen des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) haben grundsätzlich eine Laufzeitverkürzung zur Folge.

Beispiel 1 (10 Jahre Laufzeit):

Bei einer förderbaren Kostensumme von 50.000,-- Euro beträgt der halbjährliche Annuitätenzuschuss 481,10 Euro; die Auszahlung des Annuitätenzuschusses erfolgt in 20 Halbjahresraten. Unter der Annahme einer Verzinsung von 1,875 % (= höchstzulässige Verzinsung im 4. Quartal 2019) des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) beträgt die halbjährliche Rückzahlungsrate an das darlehensgebende Geldinstitut abzüglich des Annuitätenzuschusses 2.272,26 Euro (monatlich 378,81 Euro).

Beispiel 2 (14 Jahre Laufzeit → ausschließlich für Gemeinden oder Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum von Gemeinden stehen, sowie für gemeinnützige Bauvereinigungen möglich):

Bei einer förderbaren Kostensumme von 50.000,-- Euro beträgt der halbjährliche Annuitätenzuschuss 375,66 Euro; die Auszahlung des Annuitätenzuschusses erfolgt in 28 Halbjahresraten. Unter der Annahme einer Verzinsung von 1,875 % (= höchstzulässige Verzinsung im 4. Quartal 2019) des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) beträgt die halbjährliche Rückzahlungsrate an das darlehensgebende Geldinstitut abzüglich des Annuitätenzuschusses 1.662,98 Euro (monatlich 277,16 Euro).

2. Gewährung von nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen:

Zu den von der Förderungsstelle festgestellten förderbaren Kosten kann ein nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag im Ausmaß von 10 % gewährt werden. Die Auszahlung des Förderungsbeitrages erfolgt in 20 Halbjahresraten. Die erste Halbjahresrate kann ein halbes Jahr nach Bezug der geförderten Wohnungen auf ein von der Förderungswerberin/vom Förderungswerber bekannt gegebenes Konto, überwiesen werden. Die Auszahlung des Förderungsbeitrages ist allerdings nur für die Wohnungen möglich, für die auch eine widmungsgemäße Verwendung nachgewiesen wird.

**Datenschutz**

Allgemeine Informationen

- zu den Ihnen zustehenden Rechten auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerruf und Widerspruch sowie auf Datenübertragbarkeit,
  - zu dem Ihnen zustehenden Beschwerderecht bei der Österreichischen Datenschutzbehörde und
  - zum Verantwortlichen der Verarbeitung und zum Datenschutzbeauftragten
- finden Sie auf der Datenschutz-Informationseite der Steiermärkischen Landesverwaltung (<https://datenschutz.stmk.gv.at>).