

## Schont Klima und Geldbörse:

# STEIERMARK REFORMIERT SANIERUNGSFÖRDERUNG

Im September präsentierten Wohnbaurat Hans Seitinger und Klubobmann Hannes Schwarz die Eckpunkte der wesentlich attraktiveren Sanierungsförderung. **Ab 1. Jänner** kann die neue Förderung beantragt werden.

Eine gefördert umfassend sanierte Wohnung reduziert den Heizwärmebedarf erfahrungsgemäß durchschnittlich um rund 70 %. Daher haben Wohnbaurat Hans Seitinger und Klubobmann Hannes Schwarz im Herbst eine umfassende Reform der Sanierungsförderungen präsentiert. Mit 1. Jänner 2023 wird diese Reform nun wirksam. „Ab sofort profitieren die Steirerinnen und Steirer von der neuen Förderung, die bis zu 30 % der anfallenden Sanierungskosten beträgt“, freuen sich Seitinger und Schwarz über die gelungene Reform, mit der leistbarer Wohnraum geschaffen, das Klima geschützt und die Steirerinnen und Steirer entlastet werden.

Im Zuge der Reform erfolgte eine Vereinfachung der unterschiedlichen Förderungen, deren Höhe je nach Maßnahmen bis zu 30 % der förderbaren Kosten betragen. Eine besondere Erleichterung gibt es auch bei der Be-

antragung: Die für Privatpersonen besonders interessanten Förderschienen „Kleine Sanierung“ und „Umfassende energetische Sanierung“ können nunmehr vollständig online beantragt werden.

## Sanierung statt Neubau schont Klima und Geldbörse

Das Land Steiermark legt bei seinen Wohnbauförderungen einen besonderen Fokus auf Sanierungen, denn Sanierungen bestehender Objekte haben einen vielfachen Mehrwert. Wer sein Haus oder seine Wohnung saniert kann Energie sparen und damit sowohl das Klima als auch die Geldbörse schonen. Darüber hinaus werden durch den Erhalt bestehender Gebäude wertvolle Böden vor zusätzlicher Versiegelung geschützt.

## Die Maßnahmen

Im Zuge der Reform erfolgt eine Vereinfachung der unterschiedlichen Förderungen. So wird in Zukunft verstärkt auf einmalige Förderbeiträge anstatt mehrjährige Annuitätzuschüssen, die einen Bankkredit voraussetzen, gesetzt. Die Förderungen bewegen sich je nach Umfang der Sanierungsmaßnahmen zwischen 15 % (Kleine Sanierung) und 30 % (Umfassende energetische Sanierung, Maßnahmen für barrierefreies Wohnen) der förderbaren Kosten. Bei der „Umfassenden Sanierung“, welche für Sanierungen von drei oder mehr Wohneinheiten in Frage kommt, besteht für die Förderwerber weiterhin die Wahlmöglichkeit zwischen einer Förderung mittels Annuitätzuschuss, Förderbeitrag oder Landesdarlehen. Durch

Anhebung der förderbaren Kosten wird auch diese Förderschiene attraktiviert.

Neue Regeln gelten auch für die Assanierung, bei der eine deutlich niedrigere Mietkostenobergrenze eingezeichnet wird. Mieten in nach den neuen Regeln assanierten Objekten dürfen in Zukunft maximal zwei Drittel des steirischen Richtwertmietzinses betragen. Im Vergleich zur alten Förderung wird die Miete sogar um rund 40 % niedriger, da u.a. für die Kücheneinrichtung kein Aufpreis mehr verlangt werden darf. Mit dieser Maßnahme werden die Mieten bei der Assanierung jenen im geförderten Geschossbau sowie der umfassenden Sanierung angegli-

chen. Gleichzeitig werden die ökologischen Anforderungen deutlich erhöht und die Förderung selbst verdoppelt, welche nunmehr optional aus einem Annuitätenzuschuss in der Höhe von 30 % oder Förderungsbeiträgen in der Höhe von 20 % besteht.

Eine besondere Erleichterung gibt es auch bei der Beantragung der Förderungen, wo mit der Reform auch ein

weiterer Schritt in Richtung Digitalisierung gesetzt wird: Die Förderschienen „Kleine Sanierung“ und „Umfassende energetische Sanierung“ sollen künftig vollständig online beantragt werden können.

Weitere Informationen zum Thema Sanierungen im Wohnbau finden sich gebündelt unter:

[www.sanieren.steiermark.at](http://www.sanieren.steiermark.at)

## Statements:

### **Wohnbaurat Hans Seitinger:**

„Insbesondere im Hinblick auf die gestiegenen Energiekosten kann mit einer Sanierung viel Geld gespart werden. Mit relativ wenig Aufwand, wie etwa dem Fenstertausch lassen sich bereits große Energie-Einsparungen erzielen. Darüber hinaus leisten Sanierungen auch einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Ein zusätzliches Plus von Sanierungen ist, dass damit bestehende Gebäude optimal genutzt werden können, ohne zusätzlichen Boden zu versiegeln.“

### **Klubobmann Hannes Schwarz:**

„Wohnen in der Steiermark soll nicht nur klimafreundlich, sondern auch erschwinglich sein. Dies ist unser Ziel und wir arbeiten als Koalition mit voller Kraft daran, insbesondere jetzt, wo das Leben immer teurer wird. Der Steiermark-Bonus, die neue Bau- und Raumordnung, die Verdopplung des Heizkostenzuschusses für 2022/23 und jetzt auch die neue Förderung für Sanierungen: All diese Maßnahmen machen nicht nur einen wesentlichen Unterschied für die Geldbörsen der Steirerinnen und Steirer, sondern führen auch zu wesentlichen Verbesserungen für unseren steirischen Wohnungs- und Mietmarkt und unsere steirische Umwelt. Darauf bin ich stolz!“

# WAS MACHT DIE NEUE SANIERUNGSFÖRDERUNG SO ATTRAKTIV?

## Kleine Sanierung

Dabei handelt es sich um Einzelmaßnahmen, die oft keinen so großen Investitionsbedarf erfordern, dass ein Bankkredit für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme notwendig ist. Die alte Förderung bestand in einem Annuitätenzuschuss, der in Teilbeträgen auf 10 bzw. 14 Jahre ausbezahlt wurde. In Zukunft wird die kleine Sanierung mit einem einmalig ausbezahlten Förderbeitrag in der Höhe von 15 % unterstützt. So kommen auch jene in den Genuss einer Förderung, die die Sanierung nicht mittels Kredit finanzieren und die Fördersumme steht sofort und im gesamten Ausmaß zur Verfügung.

### Beispiel:

Familie Maier besitzt ein Einfamilienhaus aus den 1980ern. Die damals eingebauten Fenster sind nicht energieeffizient. Die Familie entscheidet sich daher, die alten durch neue Fenster zu ersetzen. Die Kosten für diese Maßnahme betragen 30.000 Euro. Neben den eingesparten Energiekosten profitiert Familie Maier auch von 4.500 Euro Förderung, die sie über die Förder-schiene „Kleine Sanierung“ bekommt.

FÖRDERBEITRAG:

15% EINMALIG AUSBEZAHLT

## Umfassende energetische Sanierung:

Bei der umfassenden energetischen Sanierung konnte bisher zwischen einem über 14 Jahre in Teilbeträgen ausbezahlten Annuitätenzuschuss (30 %) und einem einmaligen Förderungsbeitrag (15 %) gewählt werden. In Zukunft gibt es nur noch den attraktiveren Förderungsbeitrag. Dieser wird zusätzlich auf 30 % verdoppelt und einmalig im gesamten Ausmaß ausbezahlt.

### Beispiel:

Familie Müller kauft ein altes leerstehendes Einfamilienhaus. Um es an ihre Bedürfnisse anzupassen und gleichzeitig den Energiebedarf zu senken, entscheiden sie sich zu einer umfassenden energetischen Sanierung. Neben dem Austausch der Fenster dämmen sie auch die Fassade sowie die oberste Geschossdecke mit ökologischen Baustoffen und verändern geringfügig den Grundriss. Für den Umbau zahlt Familie Müller 150.000 Euro. Aufgrund der Ökopunkte bei diesem Sanierungsprojekt kann Familie Müller die maximalen förderbaren Kosten von 100.000 Euro geltend machen. Sie bekommt dafür einen einmaligen Förderungsbeitrag von 30.000 Euro.

FÖRDERBEITRAG:

30% EINMALIG AUSBEZAHLT

## Umfassende Sanierung:

Die umfassende Sanierung wird durch die Anhebung der förderbaren Kosten auf maximal 1.760 Euro pro Quadratmeter – statt 1.515 Euro – attraktiviert. Darüber hinaus wird der Kreis der Förderwerber erweitert, sodass unter anderem auch Gemeinden die Möglichkeit bekommen, Annuitätenzuschüsse zu beantragen. Letztere Maßnahme erleichtert – auch im Zusammenspiel mit der Sonderförderung zur Belebung von Ortskernen - die Schaffung von leistbarem Wohnraum in zentralen Lagen.

**FÖRDERBARE KOSTEN:  
AUF 1.760 €/M<sup>2</sup> ERHÖHT**

## Assanierung

Für Assanierungen werden sowohl die Annuitätenzuschüsse (auf 30 %) als auch die Förderbeiträge (auf 20 %) verdoppelt. Gleichzeitig wird eine deutlich strengere Mietkostenobergrenze eingezogen – sodass die Miete in assanierten Objekten nur noch maximal zwei Drittel des Richtwerts betragen darf – und auf hohe ökologische Standards gesetzt.

### Beispiel:

In einer steirischen Gemeinde wurden im Ortsgebiet nach einer Assanierung neue Mietwohnungen geschaffen, die allesamt bereits mit Küchen ausgestattet sind. Frau Mustermann gefällt nicht nur die zentrale Lage ihrer neuen 50m<sup>2</sup>-Wohnung, sondern auch der niedrige Mietzins, denn dieser beträgt nur 280 Euro. Wäre das Gebäude nach den alten Förderrichtlinien assaniert worden, würde der maximale Mietzins inkl. Küchenmiete für diese Wohnung 464,50 Euro betragen.

**FÖRDERBEITRAG:  
VERDOPPELT!**

## Barrierefreies Wohnen

In der neuen Förderung „Barrierefreies Wohnen“ werden bisherigen Förderschiene „Maßnahmen für barrierefreie altengerechte Wohnverhältnisse“ und „Sanierungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung“ zusammengefasst und vereinfacht. Der Förderungsbeitrag wurde von 15 % auf 30 % verdoppelt.

**FÖRDERBEITRAG:  
VERDOPPELT!**

## Warum werden Sanierungen gefördert?

- Insbesondere in Zeiten hoher Inflation kommt den Wohnkosten eine große Bedeutung zu. Bei geförderten sanierten Objekten gibt es daher sowohl bei der umfassenden Sanierung als auch bei der Assanierung eine Mietkostenobergrenze, damit der Wohnraum leistbar bleibt.
- Für das Land Steiermark hat der Klimaschutz eine hohe Priorität. Obwohl die Steiermark bereits im Spitzenfeld der Bundesländer mit den niedrigsten CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Kopf im Gebäudesektor liegt, zählt letzterer mit einem Anteil von ca. 10 % an den österreichischen Treibhausgasemissionen zu den größeren Emittenten. Neben der Umstellung von Energiesystemen ist die Sanierung von Gebäuden einer der effizientesten Wege zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen. Durch die Wohnbauförderungsmaßnahmen der Länder konnten etwa im Jahr 2020 Emissionseinsparungen im Ausmaß von rund 212.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent angestoßen werden. Bei geförderten umfassenden Sanierungen wird der Heizwärmebedarf (HWB) erfahrungsgemäß im Schnitt um rund 70 % reduziert.
- Sanieren bedeutet auch, dass im Wesentlichen keine neuen Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs benötigt werden. Das schützt wertvolle Böden vor der Versiegelung.
- Sanierungen sind ein Impulsgeber für die heimische Wirtschaft. In empirischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass ein Förder-Euro in der Sanierung rund sechs bis sieben Euro an wirtschaftlichem Output mit sich bringt. Somit sichert die Sanierungsförderung Arbeitsplätze und Wertschöpfung in der Region.
- Sanierte Wohnräume erhöhen die Wohn- und damit die Lebensqualität. Im Rahmen einer Kleinen Sanierung kann künftig auch die Errichtung von Balkonen gefördert werden.

## Welche Sanierungsförderungen gibt es?

Das Wohnbauressort des Landes Steiermark bietet – je nach Anzahl und Art der Sanierungsmaßnahmen – unterschiedliche Förderschienen an. Damit werden die Bürgerinnen und Bürger zielgerichtet bei ihren Vorhaben unterstützt.

### **Kleine Sanierung:**

Die Förderung kann für eine Vielzahl an (Einzel-)Maßnahmen gewährt werden, wie zum Beispiel die Verbesserung der thermischen Qualität von Außenbauteilen, energierelevante Maßnahmen am Haustechniksystem, Sicherheitsmaßnahmen und zahlreiche weitere Maßnahmen (Instandhaltungs und –setzungsmaßnahmen). Ein Beispiel dafür wäre etwa der Austausch von alten Fenstern.

### **Umfassende energetische Sanierung:**

Die Förderung kann gewährt werden für die thermische Sanierung der Gebäudehülle und/oder die Verbesserung des energetisch relevanten Haustechniksystems unter

Nutzung alternativer Energieformen. Es müssen mindestens drei Teile der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem zeitlich zusammenhängend hergestellt bzw. erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden. In diese Schiene fällt beispielsweise wer erstens die Fenster tauscht, zweitens eine Fassadendämmung anbringt und drittens auch die oberste Geschossdecke dämmt.

### **Umfassende Sanierung:**

Die Förderung kann gewährt werden für eine in beträchtlichem Ausmaß über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mindestens drei Wohnungen. Die Errichtung von Wohnraum kann durch Ein- und Umbauten und/oder Gebäudeerweiterungen erfolgen. Ein Beispiel dafür wäre der Ausbau eines bestehenden Dachbodens oder ein Zubau zur Verbesserung der räumlichen Qualität der bestehenden Wohnungen

**Assanierung:**

Die Förderung kann gewährt werden für das weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort, wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen kompletten Neubau ersetzt wird oder ein Neubauanteil von mehr als 50% bezogen auf die bisherige Nutzfläche vorliegt.

**Barrierefreies Wohnen:**

Maßnahmen für barrierefreie und altengerechte Wohnverhältnisse, wie zum Beispiel Schaffung eines barrierefreien Zugangs, Errichtung von Personenaufzügen, barrierefreie Gestaltung der Wohnebene oder Sanitäreinheit.

**Sonderprogramme:**

Spezielle Förderschienen gibt es darüber hinaus zur Belebung der Ortskerne, zur thermischen Sanierung von Wohnungen im Eigentum von Gemeinnützigen Bauvereinigungen (EFRE-REACT-Programm gemeinsam mit dem Wirtschaftsressort des Landes Steiermark) sowie zur Radon-Sanierung.

## Wohnbau-ABC

**Annuitätenzuschuss (AZ):**

Ein Annuitätenzuschuss ist ein Beitrag zur Rückzahlung eines Kredites sowie zur Bedienung der Zinsen. Dieser Zuschuss des Landes verringert die monatliche Belastung der Fördernehmer.

**Heizwärmebedarf (HWB):**

Dieser Wert gibt einen Anhaltspunkt, wie hoch der jährliche Heizwärmebedarf je Quadratmeter und Jahr ist. Der tatsächliche Heizwärmebedarf ist aber auch vom Nutzer:innenverhalten und den jährlich schwankenden Wetterbedingungen abhängig.

**Landesdarlehen (LD):**

Das sind Kredite, die das Land Steiermark zu günstigen Konditionen vergibt. Damit wird die Finanzierung von Sanierungsprojekten erleichtert.

**Nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag (FB):**

Das sind „klassische“ Förderungen, die entweder einmalig, oder aufgeteilt auf mehrere Tranchen vom Land ausbezahlt werden und nicht zurückgezahlt werden müssen.

**Ökopunkte:**

Für ökologisch wirksame Sanierungsmaßnahmen – also z.B. Maßnahmen die den Heizwärmebedarf senken – werden bei Sanierungen sogenannte Ökopunkte vergeben. Je nach Erreichen einer bestimmten Anzahl von Ökopunkten werden entweder die förderbaren Kosten erhöht oder ein zusätzlicher einmaliger, nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag gewährt. Im Bereich der Assanierung wird nun verpflichtend als Mindestanforderung für das Gewähren einer Förderung auf den Standard „Klima:aktiv Silber“ ([www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren](http://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren)) gesetzt.

**Richtwertmietzins:**

Der Richtwertmietzins wird vom Justizministerium für jedes einzelne Bundesland festgelegt. Er bildet die Basis für den maximalen Mietzins, der im jeweiligen Bundesland verrechnet werden darf, wenn die Wohnung gewisse Voraussetzungen erfüllt, die im Mietrechtsgesetz definiert sind. Der aktuelle Richtwertmietzins für die Steiermark beträgt 8,49 Euro pro Quadratmeter.

	Beschreibung	Förderungshöhe	Max. förderbare Kosten	Weitere Infos
<b>Kleine Sanierung</b>	Die Förderung kann für eine Vielzahl an (Einzel-) Maßnahmen gewährt werden, wie zum Beispiel die Verbesserung der thermischen Qualität von Außenbauteilen, energierelevante Maßnahmen am Haustechniksystem, Sicherheitsmaßnahmen und zahlreiche weitere Maßnahmen (Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen).	Einmaliger, nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag i.H.v. <b>15 %</b> der förderbaren Kosten	Wohnungen in Wohngebäuden mit 1-2 WE, wie z.B. Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften: <b>80.000 € - 100.000 €</b> (gebäudebezogen bzw. pro Gebäude, in Abhängigkeit der Ökopunkte)  Wohnungen in Wohngebäuden ab 3 WE: <b>30.000 € - 50.000 €</b> (in Abhängigkeit der Ökopunkte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förderbarkeit von Zubauten und Balkonen</li> <li>Förderung kann alle drei Jahre beantragt werden</li> <li>Online-Einreichung</li> </ul>
<b>Umfassende energetische Sanierung</b>	Die Förderung kann gewährt werden für die thermische Sanierung der Gebäudehülle und/oder die Verbesserung des energetisch relevanten Haustechniksystems unter Nutzung alternativer Energieformen. Es müssen mindestens drei Teile der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem zeitlich zusammenhängend hergestellt bzw. erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden.	Einmaliger, nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag i.H.v. <b>30 %</b> der förderbaren Kosten	Wohnungen in Wohngebäuden mit 1-2 WE wie z.B. Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften: <b>80.000 € - 100.000 €</b> (gebäudebezogen bzw. pro Gebäude, in Abhängigkeit der Ökopunkte)  Wohnungen in Wohngebäuden ab 3 WE: <b>30.000 € - 50.000 €</b> (in Abhängigkeit der Ökopunkte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förderbarkeit von Zubauten</li> <li>Förderung kann zwei Mal innerhalb von 20 Jahren beantragt werden. Zwischen zwei Förderansuchen innerhalb des o.a. Zeitraums müssen fünf Jahre liegen.</li> <li>Online-Einreichung</li> </ul>
<b>Umfassende Sanierung</b>	Die Förderung kann gewährt werden für eine in beträchtlichem Ausmaß über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mindestens drei Wohnungen. Die Errichtung von Wohnraum kann durch Ein- und Umbauten und/oder Gebäudeerweiterungen erfolgen.	Nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss i.H.v. <b>45 %</b> der förderbaren Kosten auf 15 Jahre <b>ODER</b> Nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag i.H.v. <b>30 %</b> der förderbaren Kosten auf 15 Jahre <b>ODER</b> Landesdarlehen auf 28 Jahre mit <b>0,5 %</b> Fixverzinsung	Basisfördersatz: 1.150 € Erhöhter Fördersatz: 1.500 € Zuschlag HWB: 80 € Zuschlag Aufzug: 180 € Gesamt maximal: <b>1.760 € je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Max. HMZ: <b>2/3 des Richtwerts</b></li> </ul>
<b>Assanierung</b>	Die Förderung kann gewährt werden für das weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort, wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen kompletten Neubau ersetzt wird oder ein Neubauanteil von mehr als 50% bezogen auf die bisherige Nutzfläche vorliegt.	Nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss i.H.v. <b>30 %</b> der förderbaren Kosten auf 15 Jahre <b>ODER</b> Nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag i.H.v. <b>20 %</b> der förderbaren Kosten auf 15 Jahre	max. <b>70.000 €</b> je Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Max. HMZ: <b>2/3 des Richtwerts</b></li> <li>Gebäude muss „klimaaktiv Silber“ entsprechen</li> </ul>
<b>Barrierefreies Wohnen*</b>	Maßnahmen für barrierefreie und altengerechte Wohnverhältnisse.	Einmaliger, nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag i.H.v. <b>30 %</b> der förderbaren Kosten	Basisfördersatz: <b>30.000 €</b> Erhöhter Fördersatz: 50.000 € <b>je Wohneinheit</b>	

\*Zusammenziehung der Förderschienen „Maßnahmen für barrierefreie altengerechte Wohnverhältnisse“ und „Sanierungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung“

Legende: HMZ: Hauptmietzins WE: Wohneinheit