

ABT15EW – Sanierung und Revitalisierung

Förderungsrichtlinie

# Umfassende Sanierung

Stand März 2024



Das Land  
Steiermark



# Umfassende Sanierung

Förderungsrichtlinie des Landes Steiermark

Für Layout und Inhalt verantwortlich:  
Abteilung 15 – Fachabteilung Energie und Wohnbau  
Referat Sanierung und Revitalisierung

<https://wohnbau.steiermark.at> bzw. [www.sanieren.steiermark.at](http://www.sanieren.steiermark.at)

Herausgeber  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik  
Landhausgasse 7  
8010 Graz

Telefon: +43/(0)316/877-3713 sowie 3769 und 5461 (Serviceline)  
Fax: +43/(0)316/877-4569  
E-Mail: [sanierung@stmk.gv.at](mailto:sanierung@stmk.gv.at)

© März 2024

Förderungsrichtlinie „Umfassende Sanierung“

# Inhaltsverzeichnis

Umfassende Sanierung .....	1
Inhaltsverzeichnis .....	2
Einleitung .....	3
1. Gegenstand der Förderung .....	3
1. Begriffsbestimmungen .....	4
1.1. Wohnung .....	4
1.2. Wohnheim.....	4
1.3. Nutzfläche.....	4
1.4. Gemeinschaftsraum .....	4
2. Wer kann eine Förderung beantragen?.....	4
3. Können Förderungen miteinander kombiniert werden? .....	4
5. Welche Förderungsvoraussetzungen sind zu beachten? .....	5
6. Wie hoch ist die Förderung?.....	7
6.1. Nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse .....	7
6.2. Nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge .....	8
6.3. Förderungsdarlehen .....	8
6.4. Einmalige Förderungsbeiträge für Küchenausstattungen, Gemeinschaftsräume sowie ökologische, nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen.....	8
6.5. Förderbare Kosten.....	11
7. Welche Unterlagen sind erforderlich? .....	11
7.1. Projektbeurteilung Schritt 1: Begutachtung am Sanierungswohnbautisch ..	11
7.2. Projektbeurteilung Schritt 2: Antragsverfahren.....	12
7.3. Projektbeurteilung Schritt 3: nach Umsetzung .....	13
8. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung? .....	13
8.1. Projektbeurteilung Schritt 1: Begutachtung am Sanierungswohnbautisch ..	13
8.2. Projektbeurteilung Schritt 2: Antragsverfahren.....	14
8.3. Projektbeurteilung Schritt 3: nach Umsetzung .....	14
ANHANG I .....	15
ANHANG II .....	15

# Einleitung

Das Land Steiermark gewährt für sein Gebiet wahlweise **nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse** zu Darlehen und Abstattungskrediten, **nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge** und **Landesdarlehen**. Die Zuschüsse gelten nur bei Vorliegen der in dieser Richtlinie festgelegten Voraussetzungen.

## 1. Gegenstand der Förderung

Als „Umfassende Sanierung“ kann eine in **beträchtlichem Ausmaß** über die **notwendige Erhaltung** hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen **mit mindestens drei Wohnungen** (nach erfolgter „Umfassender Sanierung“) gefördert werden.

Die Errichtung von Wohnraum kann erfolgen durch:

- Ein- und Umbauten und
- Gebäudeerweiterungen im Ausmaß von weniger als 50 %

**Nebengebäude mit mindestens zwei förderbaren Wohnungen**, die zusammen mit dem Hauptgebäude mit mindestens drei förderbaren Wohnungen ein Ensemble bilden, können gemeinsam als „Umfassende Sanierung“ gefördert werden.

In **begründeten Ausnahmefällen** kann bei Gebäuden im Eigentum von Gemeinden oder gemeinnützigen Bauvereinigungen die Mindestanzahl von drei Wohnungen unterschritten werden.

Die **Sanierung bestehender Wohnheime sowie die Neuschaffung von Heimplätzen in bestehenden Gebäuden** kann nur unter der Bedingung gefördert werden, dass das Heim auf Dauer gemeinnützigen Zwecken zugeführt und nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit betrieben wird.

Wenn die **geförderten Wohnungen vermietet werden, muss die Vermietung für die Dauer der Förderung** zu in den in dieser Förderungsinformation festgelegten Bedingungen erfolgen (siehe Anhang).

### **Nicht gefördert werden können Gebäude oder Gebäudeteile**

- a) mit extrem schlechter oder kontaminierter Bausubstanz
- b) deren primäre Tragstruktur (tragende Wände, Decken, usw.) nicht erhalten werden kann
- c) die bloß dem Ersatz bereits bestehender Gebäude(-teile) dienen
- d) die auf Grund ihrer Größe für den Einbau von zumindest drei familiengerechten Wohnungen ungeeignet sind
- e) die laut Flächenwidmungsplan im Freiland liegen<sup>1</sup>
- f) die laut Flächenwidmungsplan im Gewerbegebiet oder Industriegebiet liegen<sup>2</sup>
- g) im Belästigungsbereich von Tierhaltungsbetrieben gemäß § 27 Abs. 5 Z 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde. Davon sind betriebszugehörige Wohnungen ausgenommen.

<sup>1</sup> Ausnahme: Gebäude(-teile) ohne Vergrößerung der Geschoßfläche, wenn sie bereits Wohnzwecken dienen oder wenn eine baukulturell bemerkenswerte und gebietstypische Bausubstanz vorliegt und mit der „Umfassenden Sanierung“ eine Erhaltung und fachgerechte Sanierung verbunden ist

<sup>2</sup> Ausnahme: Gebäudeteile gemäß § 30 Abs. 1 Z 4 und Z 5 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, die mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit darstellen und es sich um für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen handelt

**Weiters sind von der Förderung ausgeschlossen:** Wohnungen, die ganz unter dem angrenzenden Geländeniveau liegen

## 2. Begriffsbestimmungen

### 2.1. Wohnung

eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> und höchstens 150 m<sup>2</sup> beträgt

### 2.2. Wohnheim

Heim in normaler Ausstattung, das zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmt ist und das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält

### 2.3. Nutzfläche

Gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraums abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Nicht zu berücksichtigen sind dabei:

- Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind
- Treppen, offene Balkone, Terrassen
- Räume, die spezifisch für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke ausgestattet sind

### 2.4. Gemeinschaftsraum

ein Raum zur Pflege der Hausgemeinschaft, der allen Bewohnern der zu fördernden Wohnungen zugänglich ist

## 3. Wer kann eine Förderung beantragen?

Um die Förderung können ansuchen:

- **Eigentümer:innen** einer Liegenschaft
- **Bauberechtigte**

## 4. Können Förderungen miteinander kombiniert werden?

Förderungen anderer Stellen (Bund, Gemeinde, Bundesdenkmalamt, Kammer für Land- und Forstwirtschaft usw.) sind möglich, solange die Summe der Förderungen nicht die förderungsfähigen Kosten übersteigt. Förderungen anderer Landesstellen zur selben Maßnahme sind nicht möglich.

## 5. Welche Förderungsvoraussetzungen sind zu beachten?

- a) Die **behördliche Baubewilligung** für die Errichtung des Objektes muss zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderungsansuchens **mindestens 30 Jahre** zurückliegen.
- b) Die Wohnungen müssen zur **ständigen Bewohnung mit Hauptwohnsitz** bestimmt sein. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen sowie Büro- und Geschäftsräume sind von der Förderung ausgeschlossen.
- c) Das **Ausmaß** von **Gebäudeerweiterungen** muss bezogen auf die Nutzflächen der künftigen, geförderten Wohnungen im Altbestand **kleiner als 30 %** sein. In **Siedlungsschwerpunkten** im Bauland gemäß § 2 Abs. 1 Z 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 sind auch Gebäudeerweiterungen im Ausmaß von **kleiner als 50 %** zulässig.
- d) Die Sanierungskosten je Wohnung sollen mehr als 45.000 Euro betragen, mehr als die Hälfte davon hat auf Verbesserungen zu entfallen.
- e) Die Sanierungsmaßnahmen sollen unter Beachtung der **Schonung der Bausubstanz und der weitgehenden Erhaltung des Erscheinungsbildes** erfolgen: Dies umfasst die Erhaltung von bestehenden Bauteilen, wie Treppenhaus, Dachstuhlkonstruktion, Gewölbe, Innenwände, historische Fenster, Türen und Fußböden etc.
- f) Für **bestehende Gebäude und Gebäudeteile** dürfen folgende **wärmetechnische Höchstwerte** nicht überschritten werden, wobei der Nachweis wahlweise über den Endenergiebedarf ( $EEB_{RK,zul}$ ) oder den Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE,RK,zul}$ ) geführt werden kann:

Tab. 1: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Endenergiebedarf

	Höchstwerte über Endenergiebedarf
$HWB_{Ref,RK,zul}$ [kWh/m <sup>2</sup> a] max.	$17 \times \left(1 + \frac{2,9}{l_c}\right)$
$EEB_{RK,zul}$ [kWh/m <sup>2</sup> a] max.	$EEB_{WGsan,RK,zul}$

oder

Tab. 2: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

	Höchstwerte über Gesamtenergiebedarf
$HWB_{Ref,RK,zul}$ [kWh/m <sup>2</sup> a] max.	$25 \times \left(1 + \frac{2,5}{l_c}\right)$
$f_{GEE,RK,zul}$ max.	0,95

- g) Bei **Neuschaffung von Wohnraum** in bestehenden Gebäuden und bei **Neubauteilen** dürfen folgende wärmetechnische Höchstwerte nicht überschritten werden, wobei der Nachweis wahlweise über den Endenergiebedarf ( $EEB_{RK,zul}$ ) oder den Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE,RK,zul}$ ) geführt werden kann:

Tab. 3: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Endenergiebedarf

	Höchstwerte über Endenergiebedarf
HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> [kWh/m <sup>2</sup> a] max.	$10 \times \left(1 + \frac{3,0}{l_c}\right)$
EEB <sub>RK,zul</sub> [kWh/m <sup>2</sup> a] max.	EEB <sub>WG,RK,zul</sub>

oder

Tab. 4: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

	Höchstwerte über Gesamtenergiebedarf
HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> [kWh/m <sup>2</sup> a] max.	$16 \times \left(1 + \frac{3,0}{l_c}\right)$
f <sub>GEE,RK,zul</sub> max.	0,75

- h) Bei **Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit baukulturell wertvoller Bausubstanz** ist abweichend von Pkt. 5 f) und Pkt. 5 g) ein um zumindest 30 % verbesserter Heizwärmebedarf (HWB<sub>Ref,RK</sub>) gegenüber dem Ausgangswert anzustreben.
- i) Auf Basis der OIB-Richtlinie 6 samt Anhang ist jeweils ein Energieausweis vor und nach der Sanierung zu erstellen und in der ZEUS-Datenbank hochzuladen. Die ZEUS-IDs sind im Zuge der Förderungseinreichung (Schritt 2, siehe 8.2) bekanntzugeben.
- j) Werden nicht ganze Gebäude, sondern nur Gebäudeteile gefördert, so müssen diese in sich abgeschlossen sein, also eine Einheit (z.B. Dachgeschoß oder ein Gebäudeflügel) bilden.
- k) Mit den Bauarbeiten darf erst nach Erhalt der Förderungszusicherung begonnen werden.
- l) Die **Abwasserbeseitigung** hat durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.
- m) Es ist ein **Gutachten zur Energiebereitstellung** (Formblatt WBF-3) zur beabsichtigten Heizungsform und zum beabsichtigten Energieträger vorzulegen.
- n) Falls die **Heizungsanlage mittels „Contracting“ betrieben** werden soll, ist eine positive gutachtliche Stellungnahme der mit Energietechnik befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15 - Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Energietechnik und Umweltförderungen, 8010 Graz, Landhausgasse 7, vorzulegen.
- o) Es werden familiengerechte Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern gefördert, deren Nutzfläche nur in begründeten Ausnahmefällen mehr als 90 m<sup>2</sup> betragen darf.
- p) Wohnungen müssen **baulich voneinander abgeschlossen** sein.
- q) **Wohnungen in Hanglage** können dann gefördert werden, wenn sich zumindest die für die Belichtungselemente erforderlichen Wandflächen der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur Gänze über dem angrenzenden Geländeniveau befinden.
- r) Die Vermietung der geförderten Wohnungen muss vorrangig an begünstigte Personen in Form von **unbefristeten** Hauptmietverträgen erfolgen. Das bedeutet, dass bei Vorhandensein mehrerer Interessent:innen begünstigte Personen vorzuziehen sind. Als **begünstigte Person** gilt eine volljährige Person,
  - deren **jährliches Einkommen 49.600 Euro** nicht überschreitet. **Dieser Betrag erhöht** sich für die zweite im Haushalt lebende nahestehende Person um 50 %, für jede weitere Person um 6.570 Euro
  - die sich verpflichtet, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden
  - die sich verpflichtet, ihre Rechte an einer bisher zur Befriedigung ihres

- dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben.
- s) Sollte in der Vergangenheit für das zu fördernde Gebäude (den zu fördernden Gebäudeteil) **bereits einmal eine Förderung im Rahmen der „Umfassenden Sanierung“** gewährt worden sein, muss zwischen dem Ausstellungsdatum der vergangenen Förderungszusicherung und dem neuerlichen Förderungsantrag ein Zeitraum von **zumindest 30 Jahren** liegen.
  - t) Bei Neuschaffung von Wohnraum durch Dachboden-Ausbau ist bei mindestens 20 % der Wohneinheiten nach Fertigstellung der Abdichtungsmaßnahmen und vor Finalisierung der endgültigen Oberfläche eine Luftdichtheitsmessung gemäß ÖNORM B 9972 (Verfahren 1) vorzunehmen.
  - u) Produkte, die **HFKW geschäumte Kunststoffen** enthalten oder aus recycelten (H)FKW- oder (H)FCKW-haltigen Materialien bestehen, sind nicht zulässig.
  - v) Bei Wohnungen **ab zwei Schlafräumen sind Badezimmer und WC** grundsätzlich zu **trennen**.
  - w) Es sind die baugesetzlichen **Mindestraumhöhen** entsprechend OIB-Richtlinie 3 umzusetzen. Im Dachgeschoß mit geneigten Dachflächen sind die Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 0,85 m nicht förderbar.
  - x) Im Anlassfall ist eine thermografische Prüfung und erforderlichenfalls eine Mängelbehebung durchzuführen.

## 6. Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderung besteht **wahlweise** in der Gewährung

- a) von nicht rückzahlbaren **Annuitätzuschüssen** zu Darlehen (Abstattungskrediten) nach Pkt. 6.1 oder
- b) von mehrjährigen, nicht rückzahlbaren **Förderungsbeiträgen** nach Pkt. 6.2 oder
- c) eines **Förderungsdarlehens** nach Pkt.6.3.

Darüber hinaus werden **nach Pkt. 6.4 einmalige, nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge** für Küchenausstattungen, Gemeinschaftsräume sowie ökologische, nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen gewährt.

Die Förderung wird für die **förderbaren Kosten nach Pkt. 6.5** gewährt.

### 6.1. Nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse

Für die Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) von Darlehen (Abstattungskrediten) werden **nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse im Ausmaß von 45 % auf die Dauer von 15 Jahren** gewährt.

Die Laufzeit des Darlehens (Abstattungskredites) **muss 15 Jahre** betragen. Die Auszahlung der Annuitätzuschüsse erfolgt in **30 Halbjahresraten**, beginnend ein halbes Jahr nach Bezug der geförderten Wohnungen, für die eine widmungsgemäße Verwendung vorliegt.

Die Berechnung des nicht rückzahlbaren Annuitätzuschusses erfolgt auf der Grundlage eines **Zinssatzes von 5 %** jährlich. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredites) unter 5 % verringern und Zinsen über 5 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend. **Eine Anpassung der Annuitätzuschüsse bei Veränderung des Zinssatzes erfolgt nicht.**

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

## 6.2. Nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge

Zu den von der Förderungsstelle festgestellten förderbaren Kosten kann ein **nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag im Ausmaß von 30 %** gewährt werden.

Die Auszahlung des Förderungsbeitrages erfolgt **in 30 Halbjahresraten**, beginnend ein halbes Jahr nach Bezug der geförderten Wohnungen, für die eine widmungsgemäße Verwendung vorliegt.

## 6.3. Förderungsdarlehen

Die Darlehen werden **mit 0,5 % p. a. dekursiv verzinst** und haben eine **Laufzeit von 28 Jahren**. Die halbjährlichen Annuitäten (Rückzahlungsraten) betragen 1,915 % des Darlehensbetrages. Das Darlehen ist auf Basis von 56 gleichbleibenden Halbjahresraten zurückzuzahlen.

## 6.4. Einmalige Förderungsbeiträge für Küchenausstattungen, Gemeinschaftsräume sowie ökologische, nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen

Die Auszahlung der einmaligen, nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträge erfolgt **nach** Durchführung der Sanierungsarbeiten im Zuge der Genehmigung der Endabrechnung.

Die Förderungshöhe für Gemeinschaftsräume nach Pkt. 6.4 a) und für Ökopunkte nach Pkt.6.4 b) ist **in Summe je Quadratmeter Wohnnutzfläche mit maximal 200 Euro** begrenzt.

### a) Einmalige Förderungsbeiträge für Gemeinschaftsräume

Ein Gemeinschaftsraum kann **bei Bauvorhaben mit mindestens 10 geförderten Wohnungen** unter folgenden Bedingungen gefördert werden:

- Funktionelle bzw. bauliche Verbindung mit dem zu fördernden Wohngebäude
- Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup>
- Lüftung, Beleuchtung und Beheizung des Gemeinschaftsraums sind sichergestellt
- Wasser- und Abwasseranschluss im Gemeinschaftsraum sind verfügbar

Eine etwaige Möblierung des Raums ist nicht förderbar. Von den Mietern darf kein Benützungsentgelt (Nebenzins) eingehoben werden. Die anfallenden Kosten sind über die Betriebs- bzw. Heizkosten abzurechnen.

Die einmalige, nicht rückzahlbare Förderung beträgt maximal 150 Euro je Quadratmeter Nutzfläche bis höchstens 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, somit maximal 6.000 Euro.

### b) Einmalige Förderungsbeiträge für ökologische, nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen

Für die **Umsetzung von ökologischen, nachhaltigen und baukulturellen Maßnahmen** können Ökopunkte anerkannt werden. Die detaillierten Kriterien für die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus den „Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung“ ([www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) → Themen → Wohnbaurecht → Ökologische Wohnbauförderung). Für einen Überblick zu den verfügbaren Ökopunkten wird auch auf die nachstehenden Tabellen verwiesen.

Je Ökopunkt kann ein einmaliger, nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag in Höhe von **7 Euro pro Quadratmeter** geförderte Wohnnutzfläche gewährt werden. Die Anzahl der Ökopunkte für die Erhaltung historischer Bausubstanz wird am Sanierungswohnbautisch festgelegt.

- c) **Einmalige Förderungsbeiträge für Küchenausstattungen** (bestehend aus einem Küchenblock mit Arbeitsfläche, Ober- und Unterschränken zur Aufbewahrung, Kühlschrank, Herd, Backrohr, Dunstabzug und Spüle) in der Höhe von max. 1.500 Euro pro Wohnung

Tab. 5: Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf die Bautechnik<sup>3</sup>

Ökopunkte	Bautechnik
3	Durchführung einer Luftdichtheitsmessung beim Dachgeschoßausbau
max. 11	Verwendung ökologischer Baustoffe
1	Verwendung schadstoffreduzierter Oberflächen
max. 3	Einbau von Fenstern und Fenstertüren – aus Holz oder > 50% Recycle-Alu, Holz-Alu oder Komplettsanierung und Nachbau <sup>4</sup>

Tab. 6: Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf Ressourcen, Begrünung und Innovation

Ökopunkte	Ressourcen, Begrünung, Innovation
max. 3	Verwendung von Recyclingbaustoffen
max. 3	Einsatz innovativer Bauweisen und Maßnahmen (z.B. Wasserstoffspeicher, innovative Wohnformen, Eisspeicher in Kombination mit einer Wärmepumpe)
max. 3	Durchführung von Flächenbegrünung statt Bodenversiegelung
1	Einsatz von Regenwassernutzung und Flächenversickerung
max. 2	Freiraumgestaltung

Tab. 7: Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf die Erhaltung der historischen Bausubstanz

Ökopunkte	Erhaltung der historischen Bausubstanz - insgesamt max. 10 Punkte
max. 3	Instandsetzung historischer Fassaden
max. 3	Sanierung bestehender historischer Fenster
max. 2	Instandsetzung Dachdeckung
max. 2	Gewölbesanierung
1	Instandsetzung historischer Fußböden, Innentüren samt Türstöcken
max. 2	Instandsetzung Decken und Wände
max. 2	Instandsetzung historisches Stiegenhaus
1	Erhaltung von Innenausstattungs-elementen (Kachelöfen, historische Einbaumöblierung, usw.)
max. 2	Bauteilheizung zur Trockenlegung und Trockenhaltung

<sup>3</sup> Siehe dazu die [Richtlinien für die Ökologische Wohnbauförderung](#)

<sup>4</sup> Für die Komplettsanierung der bestehenden Belichtungselemente sind Ökopunkte nur dann möglich, wenn hierfür keine Ökopunkte aus dem Katalog „Erhaltung der historischen Bausubstanz“ (laut Tabelle 7) gewährt werden.

Tab. 8: Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf die gebäudetechnischen Systeme<sup>5</sup>

Ökopunkte	Gebäudetechnische Systeme
2	Einbau einer automatisch beschickten Biomasseheizung
max. 2	Einbau einer Wärmepumpenheizung
2	Einbau eines Zwei-Leiter-Netzes mit Übergabestation & Fernwärmespeicher ab mind. 3 WE
2	Einbau eines Niedertemperatur-Wärmeabgabesystems (z.B. einer Fußbodenheizung) mit einer maximalen Vorlauftemperatur von 40 °C
1	Errichtung einer solarthermischen Anlage für die Warmwasserbereitung
2	Errichtung einer solarthermischen Anlage für die Heizungsunterstützung
3	Errichtung einer solarthermischen Anlage für die Heizungsunterstützung mit hohem solaren Deckungsgrad
1	Errichtung einer Photovoltaikanlage
1	Einbau eines elektrischen Energiespeichers in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zur Optimierung des Eigenverbrauchs der Photovoltaikanlage

Tab. 9: Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf die Mobilität

Ökopunkte	Mobilität
max. 6	Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, dynamisches Lastmanagementsystem, E-Car-Sharing Parkplatz
1	Schaffung eines Car-Sharing Parkplatzes
1	Schaffung eines Fahrradraums
1	Errichtung elektronischer Anzeigen zu Fahrtzeiten von öffentlichen Verkehrsmitteln

Tab. 10: Ökopunkte für Maßnahmen mit nachhaltige Aspekte

Ökopunkte	Nachhaltige Aspekte
1	Barrierefreie Gestaltung aller Wohnungen
1	Schaffung einer Parkplatzüberdachung
1	Schaffung eines überdachten Zugangs

<sup>5</sup> Siehe dazu die [Richtlinien für die Ökologische Wohnbauförderung](#)

## 6.5. Förderbare Kosten

Die maximal förderbaren Kosten sind pro Quadratmeter Wohnnutzfläche festgelegt und wie folgt begrenzt, wobei für **Heimplätze in Pflegeheimen max. 50 m<sup>2</sup>** und in **Schüler-/Studentenheimen max. 30 m<sup>2</sup>** als Wohnnutzfläche anerkannt werden können:

Tab. 11: Förderungssätze je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Förderungssätze	Maximal förderbare Kosten je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Basisförderungssatz	1.150 Euro
Erhöhter Förderungssatz	1.500 Euro
Möglicher Zuschlag zum Basisförderungssatz bzw. zum erhöhten Förderungssatz bei Unterschreitung der Vorgaben entsprechend Pkt.5 f) um 10 %	80 Euro
Möglicher Zuschlag zum Basisförderungssatz bzw. zum erhöhten Förderungssatz bei Einbau eines Personenaufzuges	180 Euro

Der **erhöhte Förderungssatz** gilt im Falle von:

- Schaffung neuen Wohnraums (z. B. Dachboden-Ausbau),
- Beseitigung von Substandard
- Nachweislichen Mehrkosten infolge von Auflagen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes, Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 oder Steiermärkischen Ortsbildgesetzes 1977

Die Umsatzsteuer ist **kein** Bestandteil der förderbaren Kosten.

## 7. Welche Unterlagen sind erforderlich?

Der **Förderungsantrag** und die **notwendigen Formulare** sind unter [www.sanieren.steiermark.at](http://www.sanieren.steiermark.at) abrufbar.

Für geförderte Energieberatungen wird auf <https://www.technik.steiermark.at/cms/beitrag/12475094/82233481/> verwiesen.

### 7.1. Projektbeurteilung Schritt 1: Begutachtung am Sanierungswohnbautisch

Nur mit **vollständig eingereichten Förderungsunterlagen (digital und in Papierform)** ist eine Behandlung des Sanierungsvorhabens am Sanierungswohnbautisch möglich.

Die digitalen Bewilligungsunterlagen sind **ausschließlich über einen zuvor anzufordernden Upload-Link** einzureichen. Aus Gründen der Datensicherheit ist keine alternative Übermittlung möglich.

Sämtliche Unterlagen in Papierform werden nur auf ausdrücklichen Wunsch retourniert. Es sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „**Projektbeschreibung**“
- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt **WBF 9S** und im **Stadtgebiet von Graz** ergänzend die „**Grundstücksbeurteilung**“ der Stadtplanung

- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - 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“)
  - Übersichtsplan über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungsangaben (keine Luftlinienentfernungen!)
  - Fotodokumentation des zu sanierenden Objektes und der umgebenden Bebauung
  - Übersichtsplan Zentralität/Erreichbarkeit M 1:2500/5000
  - aktuelles Luftbild
  - Bestandspläne
  - 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
  - Nutzflächenaufstellung (Nettoflächen der Wohnungen und der übrigen Flächen des zu sanierenden Gebäudes)
  - bei Objekten in Schutzzonen: gutachterliche Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission oder der/des Ortsbildsachverständigen zum Bauvorhaben
  - Plan über die Gestaltung der Außenanlagen
  - Firmenbuch- bzw. Vereinsregisterauszug (bei Kapital- oder Personengesellschaften)

## 7.2. Projektbeurteilung Schritt 2: Antragsverfahren

Es sind **folgende Unterlagen (digital und in Papierform)** vorzulegen:

- ausgefüllter und unterfertigter **Förderungsantrag**
- ausgefülltes und unterfertigtes **WS-Datenblatt**
- Gutachten zur Energiebereitstellung **WBF 3**
- Aufgliederung der Sanierungskosten **WS 5** (Einreichung)
- Ökopunkte **WS 11** (Einreichung)
- **Erklärung** gemäß § 28b **Ausländerbeschäftigungsgesetz**
- Vergabenachweis **WS 12**
- Bauphysikalische Eignungsprüfung - Prüfvermerk **WS 6-US** inkl. Angabe der ZEUS-ID (Identifikationsnummer der Energieausweisplattform ZEUS [www.energieausweise.net](http://www.energieausweise.net))
- Formblatt **WBF 6a**
- **Bestätigung Geldinstitut**
- **Bautafel**, Abmessungen 150 cm x 150 cm
- **Baubeginnmeldung**
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Vollmacht, falls die Förderungsabwicklung über eine/n Bevollmächtigte/n erfolgt
  - amtlicher Grundbuchauszug neuesten Standes
  - Firmenbuchauszug oder Vereinsregisterauszug falls das Förderungsansuchen durch ein Unternehmen oder einen Verein erfolgt
  - Baurechtliche Nachweise nach dem Steiermärkischen Baugesetz
    - bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben: Baubewilligungsbescheid mit Rechtskraftbestätigung und baubehördlich genehmigten Plänen

- bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben: Baufreistellung oder Bestätigung der Baubehörde, dass innerhalb von acht Wochen nach der Anzeige keine Untersagung und das Bauvorhaben als genehmigt anzusehen ist und Planunterlagen
- bei bewilligungsfreien Bauvorhaben: Kopie der schriftlichen Mitteilung an die Baubehörde und Planunterlagen
- positive gutachterliche Stellungnahme der Energieberatungsstelle des Landes Steiermark bei Betrieb der Heizungsanlage mittels „Contracting“
- Energieausweise jeweils vor und nach Durchführung der Sanierungsarbeiten
- Bestätigung über die Einhaltung der Auflagen des Sanierungswohnbautisches (formlos)
- bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen, Hinweis-, Vorbehalts- oder Funktionsbereichen nach forst- und wasserrechtlichen Bestimmungen: Nachweis der Gefahrenfreistellung
- Verträge mit den Projektplanern (Bau, HKLS, etc.)
- Nachweis über (etwaige) Anschlusskosten an Fernwärme, Abwasserkanal und Wasserversorgung
- allenfalls Bescheid oder Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes

### 7.3. Projektbeurteilung Schritt 3: nach Umsetzung

Es sind folgende Unterlagen (digital und in Papierform) vorzulegen:

- **Baufertigstellungsmeldung**
- Formblatt **EDV-WS 1**
- Formblatt **EDV-WS 2**
- Formblatt **EDV-WS 3** Wohnungsdatenblatt (1 Jahr nach Endabrechnung)
- **Eidesstattliche Erklärung**
- Aufgliederung der Sanierungskosten **WS 5** (Endabrechnung)
- Ökopunkte **WS 11** (Endabrechnung)
- Formblatt Öko-Bonuspunkte (bis Förderungszusicherung 08/2022)
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Schlussrechnungen samt Zahlungsnachweisen

## 8. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?

Die Förderungsabwicklung erfolgt in drei Schritten:

### 8.1. Projektbeurteilung Schritt 1: Begutachtung am Sanierungswohnbautisch

Das Bauvorhaben muss bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Sanierung und Revitalisierung für eine **Begutachtung** durch ein sachverständiges Gremium **angemeldet werden**. Die Begutachtung durch das sachverständige Gremium erfolgt am Sanierungswohnbautisch. Hierfür sind die **Unterlagen entsprechend Pkt. 7.1** vorzulegen.

Die Begutachtung am Sanierungswohnbautisch nimmt insbesondere Bedacht folgende Kriterien:

- a) Wirtschaftlichkeit und zweckgerichtete Förderungsmittelverwendung zum geplanten Vorhaben
- b) Wohnbedarf in der jeweiligen Gemeinde

- c) Weglängen zu den Versorgungseinrichtungen (nicht zu berücksichtigen im Falle der Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz)
- d) Schonung der Bausubstanz und weitgehende Erhaltung des Erscheinungsbildes
- e) Energieeinsparung, effiziente Energienutzung, Verwendung erneuerbarer Energieträger, Baubiologie und Ressourcenschonung

## 8.2. Projektbeurteilung Schritt 2: Antragsverfahren

Erst wenn das Projekt durch den **Sanierungswohnbautisch als geeignet beurteilt** wurde, kann das eigentliche Förderungsansuchen erfolgen. Hierfür sind die **Unterlagen entsprechend Pkt. 7.2** vorzulegen.

Die **Einreichfrist** für das Förderungsansuchen entsprechend Schritt 2 **endet 12 Monate** nach der endgültigen Begutachtung durch den Sanierungswohnbautisch und ist bei Bedarf vom Förderungswerber aktiv zu verlängern.

Über die Gewährung der Förderung entscheidet die Landesregierung durch Regierungssitzungsbeschluss. Im Falle einer positiven Erledigung erhält der/die Förderungswerber/in eine schriftliche Zusicherung und erwirbt damit einen Anspruch auf die Förderung.

## 8.3. Projektbeurteilung Schritt 3: nach Umsetzung

Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten erfolgt die Vorlage der Endabrechnung über die Sanierungsmaßnahmen bei der Förderungsstelle.

Mit den Sanierungsarbeiten muss **längstens 6 Monate nach Ausstellung der Förderungszusicherung** begonnen werden.

Die Sanierungsarbeiten sind gerechnet ab dem Datum der Förderungszusicherung **nach längstens 2 Jahren fertig zu stellen**. Der/die Förderungswerber/in hat nach Vollendung der Bauführung ohne Verzug, spätestens **jedoch 6 Monate nach Fertigstellung, die Endabrechnung** über die Sanierungsmaßnahmen unter Anschluss der **Unterlagen gemäß Punkt 7.3** dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau, vorzulegen.

## ANHANG I

### Vermietung geförderter Wohnungen

Der Hauptmietzins für die Neuvermietung von Wohnungen darf **während der Laufzeit der Förderung** nur für die geförderte Nutzfläche der Wohnung verrechnet werden.

Als Hauptmietzins inkl. der Berücksichtigung der Küchenausstattung sowie sonstiger baulicher und technischer Erstausrüstungen des Wohngebäudes darf höchstens vereinbart werden:

- a) 2/3 des Richtwertes für das Bundesland Steiermark gemäß dem Richtwertgesetz
- b) eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses analog bzw. gemäß § 14d Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
- c) die gesetzliche Umsatzsteuer

Diese Bestimmungen gelten unbeschadet der Kostendeckungsvorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Für die Vermietung gilt weiters:

- a) Ein Hinweis auf die Förderung und die Laufzeit der Förderung muss im Mietvertrag enthalten sein.
- b) Eine Indexierung des Hauptmietzinses ist nur in Übereinstimmung mit dem Richtwertgesetz zulässig.
- c) Bei Kündigung des Mietvertrags durch den / die Mieter:in darf die Kündigungsfrist maximal 3 Monate betragen.
- d) Eine Kautionsdarstellung darf maximal 3 Monatsmieten betragen.
- e) Über die Höhe des Hauptmietzinses nach Ablauf der Förderung ist im Mietvertrag eine Aussage zu treffen.
- f) Mietverträge müssen vorrangig mit begünstigten Personen in Form von Hauptmietverträgen abgeschlossen werden und müssen darüber hinaus eine unbefristete Vertragsdauer aufweisen.

## ANHANG II

### Pflichten und allgemeine Verfahrensbestimmungen

Die Förderungswerber:innen nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß § 24 Abs. 4 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 verpflichtet sind, bei der Förderung der Errichtung oder Umgestaltung von Zentralheizungsanlagen in Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen die geförderte Anlage so auszustatten, dass besondere Vorrichtungen (Geräte) vorhanden sind, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers/jeder einzelnen Benützerin festgestellt werden kann.

Weiters verpflichten sich die Förderungswerber:innen bzw. nehmen zur Kenntnis,

1. dass die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes und die einschlägigen Bestimmungen der ÖNORMEN eingehalten werden,
2. dass die Planung und Ausschreibung entsprechend den Bestimmungen der zutreffenden Vergabegesetze und des § 4 (Wärmeschutz) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 26/1993, in der jeweils geltenden Fassung, vorgenommen wurden,
3. dass das Bauvorhaben mit den Auflagen auf Grund der Begutachtung am Sanierungswohnbautisch ausgeführt wird und jede Planänderung der schriftlichen Zustimmung der Fachabteilung Energie und Wohnbau bedarf,

4. dass auf die Vergabekontrolle durch den Landesrechnungshof in den Ausschreibungen entsprechend hinzuweisen ist,
5. dass nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen die Wohnung(en) ständig mit Hauptwohnsitz bewohnt wird (werden) und
6. dass unvollständig eingereichte Ansuchen eine wesentliche Verzögerung der Aktenbearbeitung zur Folge haben.

Weiters verpflichten sich die Förderungswerber:innen,

1. dem Förderungsgeber (Land Steiermark) die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch Vorlage von geeigneten Nachweisen zu belegen und diese Nachweise für die Dauer von 7 Kalenderjahren ab dem Zeitpunkt der Durchführung der geförderten Maßnahme gesichert aufzubewahren;
2. den Organen des Förderungsgebers, des Steiermärkischen Landesrechnungshofes oder vom Land Steiermark Beauftragten oder Ermächtigten zum Zwecke der Überprüfung der Einhaltung der Vertragsbestimmungen alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Einsicht in die erforderlichen Unterlagen (insbesondere Originalrechnungen) sowie Zutritt zum geförderten Objekt zu gestatten;
3. unwiderruflich das Einverständnis zur Überprüfung aller der Förderungswerberin / dem Förderungswerber zuzurechnenden Baukonten des geförderten Objektes durch Organe des Landes zu geben, jedoch nur betreffend Geldbewegungen während der Dauer der Laufzeit der Förderung;
4. eventuellen Rechtsnachfolger/innen alle Verpflichtungen aus der Förderungszusicherung rechtswirksam zu überbinden und dem Förderungsgeber alle Änderungen anzuzeigen. Ein schriftliches Ansuchen um Förderungsübertragung ist unverzüglich dem Förderungsgeber zu übermitteln. Eine Übertragung der Förderung ist nur durch schriftliche Zustimmung des Landes möglich;
5. alle Kosten und Auslagen zu tragen oder zu ersetzen, die aus der Sicherstellung von Ansprüchen des Landes Steiermark im Zusammenhang mit der Förderungszusicherung entstehen sowie solche Kosten und Auslagen zu tragen oder zu ersetzen, die mit der gerichtlichen Durchsetzung etwaiger Ansprüche des Landes gegen Dritte bzw. gegen das Land durch Dritte verbunden sind, die im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Rechtsverhältnis stehen, sofern der diesbezügliche Rechtsstreit durch Handlungen oder Unterlassungen seitens des Förderungswerbers/der Förderungswerberin verursacht wurde;
6. dem Förderungsgeber während der Dauer der Laufzeit der Förderung bei der Gründung von Tochterunternehmen, Gesellschaftsum- oder -neugründungen, Änderungen in der Gesellschafterstruktur, Änderungen in der Geschäftsführung sowie bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages/der Statuten beim/bei der Förderungswerber/in im Vorhinein schriftlich über Art und Umfang der Änderung zu informieren, wobei diese Verpflichtung dann als erfüllt anzusehen ist, wenn spätestens zum Zeitpunkt einer Antragstellung beim jeweils in Frage kommenden öffentlichen Buch/Register die dort namhaft zu machenden Daten auch der Förderungsstelle schriftlich mitgeteilt werden.

Dem Förderungsgeber steht auch das Recht zu, bereits ausbezahlte und dem Land Steiermark nicht rückerstattete Beträge zurückzufordern bzw. zur Auszahlung anstehende Beträge zurückzubehalten, wenn

1. die Gewährung dieser Förderung vorsätzlich oder fahrlässig durch unwahre Angaben oder Verschweigen maßgeblicher Tatsachen herbeigeführt wurde, bzw. sonst seitens des Förderungswerbers/der Förderungswerberin gegenüber dem Förderungsgeber vorsätzlich oder fahrlässig unwahre Angaben gemacht wurden;

2. die Bedingungen der Förderungszusicherung nicht eingehalten werden.

Für den Fall, dass über das Vermögen des Fördernehmers/der Fördernehmerin ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder ein Konkurs- oder Ausgleichsantrag mangels eines zur Deckung der Kosten des Konkursverfahrens voraussichtlich hinreichenden Vermögens abgewiesen wird oder die Zwangsverwaltung über das Vermögen des Fördernehmers/der Fördernehmerin angeordnet wird, wird vereinbart,

1. dass diesfalls vor der Realisierung des Förderungsgegenstandes keine Förderungsmittel mehr ausbezahlt werden können und
2. dass bereits ausbezahlte Förderungsmittel zur Rückzahlung fällig werden, wenn vom Fördernehmer/von der Fördernehmerin nicht nachgewiesen wird, dass die Realisierung des Förderungsgegenstandes trotz der vorstehend genannten Gründe gesichert ist.

Erfüllungsort ist Graz, sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, dass auf das gegenständliche Rechtsgeschäft österreichisches Recht anzuwenden ist und bestimmen für alle aus der Förderungszusicherung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten gemäß § 104 Jurisdiktionsnorm einvernehmlich den ausschließlichen Gerichtsstand des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes mit Sitz in Graz. Änderungen und Ergänzungen der Förderungszusicherung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit ausnahmslos der Schriftform. Sollten einzelne Bestimmungen der Förderungszusicherung unwirksam sein oder werden, wird hierdurch der übrige Inhalt nicht berührt.

## 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>).

## Verzeichnisse

Tab. 1:	Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Endenergiebedarf.....	5
Tab. 2:	Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor .....	5
Tab. 3:	Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Endenergiebedarf.....	6
Tab. 4:	Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor .....	6
Tab. 5:	Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf die Bautechnik.....	9
Tab. 6:	Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf Ressourcen, Begrünung und Innovation .....	9
Tab. 7:	Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf die Erhaltung der historischen Bausubstanz .....	9
Tab. 8:	Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf die gebäudetechnischen Systeme .....	10
Tab. 9:	Ökopunkte für Maßnahmen mit Bezug auf die Mobilität .....	10
Tab. 10:	Ökopunkte für Maßnahmen mit nachhaltige Aspekte .....	10
Tab. 11:	Förderungssätze je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche.....	11



Das Land  
Steiermark