

ABT15EW – Sanierung und Revitalisierung

Förderungsrichtlinie

# Sanierungs- Offensive zur Belebung von Ortskernen

Stand Jänner 2026



Das Land  
Steiermark



# **Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen**

## **Sonderförderungsrichtlinie 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)

© Jänner 2026

# Inhaltsverzeichnis

Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen .....	1
Inhaltsverzeichnis .....	2
Einleitung .....	3
1. Gegenstand der Förderung .....	3
2. Wer kann eine Förderung beantragen? .....	3
3. Können Förderungen miteinander kombiniert werden? .....	3
4. Förderungsvoraussetzungen .....	4
5. Förderungshöhe .....	4
6. Erforderliche Unterlagen .....	5
7. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung? .....	5
ANHANG .....	6

# Einleitung

Ortskerne wie auch Innenstädte bilden das gesellschaftliche Rückgrat unserer Gemeinden und Städte und haben daher besonders im Blickpunkt der **Ortsgestaltung** zu stehen. Auf Basis dieser Sonderförderung sollen verstärkt bestehende Gebäude in Ortskernen angekauft und mit Wohnbauförderungsmitteln vorzugsweise saniert oder neu errichtet werden. Dadurch sollen **attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen** (Geschäfte, Kindergärten, Schulen, usw.) geschaffen werden. Eine untergeordnete Nutzung der Gebäude für Geschäftsräumlichkeiten in der Parterrezone u.ä. ist möglich.

## 1. Gegenstand der Förderung

Das Land Steiermark gewährt für die vorgenannten Vorhaben für sein Gebiet **Förderungsdarlehen**.

Die Förderung kann nur bei Vorliegen der in dieser Richtlinie festgelegten Kriterien sowie unter Maßgabe der vorhandenen budgetären Mittel gewährt werden.

Für diese Förderung stehen max. 2,0 Mio. EUR zur Verfügung.

Auf die Gewährung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Erst mit der Erteilung der Förderungszusicherung erwirbt die Förderungswerberin / der Förderungswerber einen im ordentlichen Rechtsweg durchsetzbaren Rechtsanspruch auf die Förderung in der zugesicherten Höhe und Art.

Diese Sonderförderung ist, sofern Budgetmittel in ausreichendem Ausmaß vorhanden sind, vorerst bis 31. Dezember 2026 befristet.

Die Mittelvergabe erfolgt in der Reihenfolge des Einlangens der positiv beurteilten Förderungsanträge.

## 2. Wer kann eine Förderung beantragen?

Um die Förderung können ansuchen:

- Gemeinden
- Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum einer Gemeinde stehen
- Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
- Personengesellschaften (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, OG und KG) sowie Vereine, jeweils zur Wohnversorgung der eigenen Mitglieder der Gemeinschaft

## 3. 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.

## 4. Förderungsvoraussetzungen

- a) Die **Belebung des Ortskerns** (Ortszentrums) muss **nachhaltig gesichert sein**; der Wohnungsbestand muss nachhaltig erhöht und die Wohnqualität verbessert werden.
- b) Der durch die Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung **festgelegte Ortskern** (rote Farbgebung gemäß Darstellung der Ortskernabgrenzung) stellt grundsätzlich die für eine Ankaufsförderung in Frage kommende Gebietsabgrenzung dar.  
In begründeten Fällen kann die Abgrenzung aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit bestehender Versorgungseinrichtungen (maximal 500 m) sinngemäß herangezogen werden.
- c) Innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb des Bestandsobjektes ist entweder eine vom Land Steiermark geförderte **umfassende oder thermische Sanierung, Assanierung** oder eine **Neubauförderung** nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes in der geltenden Fassung umzusetzen.  
Detaillierte Informationen zu den angeführten Sanierungs- und Neubauförderungen Förderungen sind unter [www.sanieren.steiermark.at](http://www.sanieren.steiermark.at) abrufbar.
- d) Ein **gefördeter Neubau** kann **nur dann** errichtet werden, wenn die Sanierung nachweislich unwirtschaftlich ist und mit dem Neubau jedenfalls eine Verbesserung des Ortsbildes einhergeht. Ein geplanter **Abbruch zugunsten eines Neubaus** muss jedenfalls vor Durchführung unter Zugrundelegung einer nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsberechnung der Förderungsstelle vorgelegt werden und darf nur im Falle einer positiven Begutachtung durch den Sanierungswohnbautisch durchgeführt werden.
- e) Im Falle eines **Baurechtes zugunsten einer gemeinnützigen Bauvereinigung** ist ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von zumindest 35 Jahren abzuschließen.

Ein Anspruch auf die Zuteilung einer bestimmten Anzahl von geförderten Wohneinheiten aus dem Neubauprogramm ist aus der Genehmigung einer Ortskernförderung nicht abzuleiten.

## 5. Förderungshöhe

Die Förderung besteht in der Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes Steiermark. Das Förderungsdarlehen wird mit **0,5 % p. a. dekursiv verzinst** und hat eine **Laufzeit von 28 Jahren**. Die halbjährlichen Rückzahlungsraten betragen 1,915 % des Darlehensbetrages.

Das Förderungsdarlehen wird **maximal im Ausmaß von 70 % des angemessenen Ankaufpreises** gewährt.

Das Förderungsdarlehen wird durch einen Schuldschein sichergestellt. Der Schuldschein ist von einer für die Förderungswerberin / den Förderungswerber zeichnungsberechtigten Person zu unterfertigen.

Auf der Liegenschaft ist ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger.

## 6. Erforderliche Unterlagen

Der **Förderungsantrag** ist unter [www.sanieren.steiermark.at](http://www.sanieren.steiermark.at) abrufbar.

Nur mit **vollständig eingereichten Förderungsunterlagen** (digital und in Papierform) ist eine Behandlung des Sanierungsvorhabens am Sanierungswohnbautisch möglich, siehe dazu [Wohnbaurecht - Wohnbau - Land Steiermark](#). Die digitalen Unterlagen sind an [sanierung@stmk.gv.at](mailto:sanierung@stmk.gv.at) zu übermitteln.

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

- a) Ausgeföllter und unterfertigter **Förderungsantrag**
- b) Ausschnitt aus dem **Flächenwidmungsplan**
- c) **Lageplan** mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation sowie den Entfernungswerten zu den öffentlichen und gewerblichen Versorgungseinrichtungen im Maßstab 1:1000 bis 1:5000
- d) **Fotodokumentation** über das Bestandsobjekt und das Ensemble in der Umgebung
- e) Nachweis über einen angemessenen Ankaufspreis des zu fördernden Objektes in Form eines **Schätzgutachtens** eines/einer gerichtlich beeideten Sachverständigen
- f) **Ortsentwicklungskonzept/Ortsentwicklungsleitbild** (sofern es ein derartiges Konzept/Leitbild für die Gemeinde gibt)
- g) Für **Personengesellschaften und Vereine** zusätzlich: Entwurfsplanung für das Wohnhaus im Maßstab 1:100 sowie basierend darauf Darlegung der geplanten Wohnungsaufteilung auf die Mitglieder der Gemeinschaft.

## 7. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?

Das Ankaufsobjekt 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. 6** vorzulegen.

Nach **positiver Beurteilung** durch den Sanierungswohnbautisch und positiver Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat entscheidet die Landesregierung mit **Regierungssitzungsbeschluss** über die Gewährung der Förderung. Nach Vorliegen eines Regierungssitzungsbeschlusses erhält die Förderungswerberin / der Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung und erwirbt damit einen Anspruch auf die Förderung.

## ANHANG

### Pflichten und allgemeine Verfahrensbestimmungen

Die Förderungswerberin / der Förderungswerber verpflichtet sich,

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 der Förderungswerberin/des Förderungswerbers verursacht wurde;
6. den 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 bei der Förderungswerberin/beim Förderungswerber 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 der Förderungswerberin/des Förderungswerbers 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 Förderungsnehmers/der Förderungsnehmerin 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 Förderungsnehmers/der Förderungsnehmerin 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 Förderungsnehmer/von der Förderungsnehmerin 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-Informationssseite der Steiermärkischen Landesverwaltung (<https://datenschutz.stmk.gv.at>).

