

ABT15EW – Sanierung und Revitalisierung

Sonderförderungsrichtlinie

Sanierungsoffensive für Mietwohnungen 2025

Stand Juli 2025



Das Land
Steiermark

Sanierungsoffensive für Mietwohnungen 2025

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

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

© Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

Sanierungsoffensive für Mietwohnungen 2025	1
Inhaltsverzeichnis	2
Einleitung	3
1. Gegenstand der Förderung	3
2. Begriffsbestimmungen	4
2.1. Wohnung	4
2.2. Nutzfläche	4
3. Wer kann eine Förderung beantragen?	4
4. Können Förderungen miteinander kombiniert werden?	4
5. Förderungsvoraussetzungen	4
6. Förderungshöhe	6
7. Erforderliche Unterlagen	7
8. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?	7
8.1. Antragstellung	7
8.2. Fertigstellungsmeldung	7
ANHANG	8

Einleitung

Die Forcierung der thermischen Gebäudesanierung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der angestrebten europäischen Klimaziele. Der verringerte Heizwärmebedarf nach einer thermischen Sanierung führt zu einer nachhaltigen Reduktion von Treibhausgasen, die Qualität des Wohnungsbestandes für die Bewohnerinnen und Bewohner erhöht sich und durch die gesetzten Energieeinsparungsmaßnahmen ergeben sich auch signifikante Einsparungen für die Mieterinnen und Mieter bei den laufenden Betriebskosten. Sowohl durch die Baumaßnahmen, als auch durch eingesparte Betriebskosten, die wiederum mit einer Verstärkung der Kaufkraft der Bewohnerinnen und Bewohner thermisch sanierter Gebäude einhergehen, werden nicht zuletzt Impulse für Wachstum und Beschäftigung generiert.

1. Gegenstand der Förderung

Das Ziel der vorliegenden Förderungsrichtlinie ist eine **Steigerung der thermischen Sanierungsrate von Mietwohnungen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen durch gemeinnützige Bauvereinigungen im verdichteten und mehrgeschoßigen Wohnbau in der Steiermark.**

Die Kosten einer thermischen Sanierung erhöhen infolge des Kostendeckungsprinzips gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) die Wohnungsmieten. Dieser Umstand steht im besonderen Maße zum übergeordneten Wunsch nach leistbaren Mieten in Widerspruch. Durch eine entsprechende Förderung können diese Barrieren abgebaut, Projekte initiiert und die vielfach positiven Effekte erreicht werden.

Anträge können - solange Mittel vorhanden sind - im Zeitraum 15.7.2025 bis 31.12.2025 gestellt werden.

Das Datum des Eingangs des Förderungsantrags bei der Förderungsstelle gilt als Anrechnungsstichtag. Erst ab diesem Tag können Projektkosten berücksichtigt werden. Daher müssen Förderungsanträge vor Projektbeginn bei der Förderungsstelle eingereicht werden. Als Projektbeginn gelten erfolgte Lieferungen, Leistungen, Rechnungslegung und (An-)Zahlungen.

Im Rahmen der Förderungsaktion kann pro Kalenderjahr und pro Wohnobjekt nur ein Förderungsantrag gestellt werden.

Förderbar ist die thermische Sanierung der Gebäudehülle von Wohngebäuden im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen (kein Mietkauf) mit folgenden baulichen Maßnahmen:

- a) Wärmedämmung der Fassadenflächen (Außenwände)
- b) Austausch oder thermische Sanierung der Fenster und Außentüren
- c) Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke
- d) Wärmedämmung der Dachschrägen bzw. Wände zum nicht beheizten Dachraum
- e) Wärmedämmung der Kellerdecke bzw. Untersten Geschoßdecke
- f) Wärmedämmung der Wände bzw. des Fußbodens gegen das Erdreich

2. Begriffsbestimmungen

2.1. Wohnung

Gesamtheit von einzelnen bzw. zusammenliegenden sowie normal ausgestatteten Räumen, mit einer Gesamtnutzfläche von nicht weniger als 30 m² und nicht mehr als 150 m², die baulich in sich abgeschlossen und für eine ganzjährige Bewohnung geeignet ist.

2.2. 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 innerhalb einer Wohnung ausgestattet sind

3. Wer kann eine Förderung beantragen?

Einreichen können gemeinnützige Bauvereinigungen als Gebäudeeigentümerinnen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG bzw. deren bevollmächtigte Vertretungen. Zielgruppe der Förderung sind Mieterinnen und Mieter in Wohngebäuden, die im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen stehen.

Siehe dazu auch [Gemeinnützige Bauvereinigungen - Wohnbau - Land Steiermark](#).

4. Können Förderungen miteinander kombiniert werden?

Förderungen anderer Stellen (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. Förderungsvoraussetzungen

- a) Es muss sich um einen mehrgeschoßigen Wohnbau mit mindestens drei getrennt begehbaren Wohneinheiten in der Steiermark handeln.
- b) Das Wohngebäude muss sich im Alleineigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung befinden und darf darüber hinaus kein Mietkaufobjekt sein.
- c) Die **Benützungsbewilligung** für das zu sanierende Gebäude muss zumindest 15 Jahre zurückliegen.
- d) Sanierungsmaßnahmen, die in den letzten 10 Jahren im Rahmen der „Umfassenden energetischen Sanierung“ oder „Kleinen Sanierung“ bereits gefördert wurden, sind nicht förderungsfähig.
- e) Die Baumaßnahmen müssen eine **kostensparende Ausführung** aufweisen.
- f) Es werden nur die auf den **Wohnbereich entfallenden, angemessenen Kosten** gefördert.

- g) Die Durchführung (Umsetzung) von geförderten Maßnahmen darf nur **von entsprechend gewerberechtlich befugten Firmen** erfolgen, was durch entsprechende Rechnungen nachzuweisen ist.
- h) Die Wohnungen müssen **ständig mit Hauptwohnsitz bewohnt werden**. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen, Fremdenzimmer, Wochenendhäuser sowie Büro- und Geschäftsräume sind von der Förderung ausgeschlossen.
- i) Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn **folgende wärmetechnische Höchstwerte** nicht überschritten werden:

Tab. 1: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Endenergiebedarf

	Höchstwerte über Endenergiebedarf
HWB _{Ref,RK,zul} [kWh/m ² a] max.	$17 \times \left(1 + \frac{2,5}{l_c}\right)$
EEB _{RK,zul} [kWh/m ² a] max.	EEB _{WGsan,RK,zul}

oder

Tab. 2: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

	Höchstwerte über Gesamtenergiebedarf
HWB _{Ref,RK,zul} [kWh/m ² a] max.	$21 \times \left(1 + \frac{2,1}{l_c}\right)$
f _{GEE,RK,zul} max.	0,95

Für Förderungsansuchen, die im behördlichen Verfahren noch auf Basis der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe 2019) bewertet wurden, gilt abweichend zu Tabelle 1 bzw. 2:

Tab. 3: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Endenergiebedarf

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

oder

Tab. 4: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

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

- j) Es ist jeweils ein **Energieausweis vor und nach der Sanierung** auf Basis der OIB-Richtlinie 6 samt Anhang zu erstellen und in der ZEUS-Datenbank des hochzuladen.
- k) Produkte, die zur Gänze oder teilweise aus HFKW geschäumten Kunststoffen bzw. aus recycelten (H)FKW- oder (H)FCKW-haltigen Materialien bestehen, sind nicht zulässig.
- l) Im Anlassfall ist eine thermografische Prüfung und erforderlichenfalls eine Mängelbehebung durchzuführen.

6. Förderungshöhe

Die Förderung besteht in der Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren **Förderungsbeitrages** in der Höhe von max. 40 % der anrechenbaren Projektkosten. Beim Einsatz von zumindest 25 % Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen beträgt die Förderung max. 50 % der anrechenbaren Projektkosten.¹

Die Förderung wird zudem wie folgt begrenzt:

Tab. 5: Förderungsfähige Maßnahmen und Förderungshöhe

Förderungsfähige Maßnahme	Förderung max.
Umfassende energetische Sanierung	250 Euro/m ² Wohnnutzfläche
Umfassende energetische Sanierung mit NAWARO Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen)	400 Euro/m ² Wohnnutzfläche

Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Material sowie für Planung, Sanierung und Montage, inkl. erforderliche Folgekosten der thermischen Sanierung (z.B. Erneuerung von außenliegenden Teilen der Blitzschutzanlagen, Fensterbänke, Demontage und Montage von Balkongeländern, Verputz- und Malerarbeiten an der Fassade, sowie dazugehörige Abbruch- und Entsorgungskosten). Maßnahmen, für die keine Montagerechnungen von Professionistinnen oder Professionisten vorgelegt werden, können nicht gefördert werden.

Beispiele für nicht förderbare Kosten

- Kosten für bauvorbereitende Maßnahmen wie z.B. Baugenehmigungen, Gutachten, Energieausweis
- Eigenleistungen (z.B. interne Personalkosten für die Planung)
- Kosten von Unternehmen im Naheverhältnis
- Kosten für Innenausbauten
- Kosten für sonstige bauliche Maßnahmen, die in keinem Zusammenhang mit der thermischen Sanierung stehen wie z.B. Sanierung von Stiegenhäusern, Außenanlagen, HKLS, Brandschutzanlagen, Zäune und Geländer
- Sanierungskosten für gewerblich genutzte Flächen
- Kosten für die Förderungsabwicklung
- Rechnungen mit einem Gesamtbetrag unter 200 Euro netto

¹ Nachwachsende Rohstoffe (NAWAROS), für die der Zuschlag vergeben wird, sind z.B.: Baumwolle, Flachs, Hanf, Holzfaser-Dämmplatten, Holzwolle-Leichtbauplatten, Kokosfaser, Kork, Zellulose und Schafwolle. Relevant ist, ob mehr als 25 % der Fläche der im Zuge der Sanierung gedämmten Gebäudehülle mit obigen Materialien gedämmt werden. Der Nachweis ist im Zuge der Endabrechnung zu erbringen.

7. Erforderliche Unterlagen

Es sind für die Antragstellung folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) **Förderungsantrag** (online)
- b) **Benützungsbewilligung des Bestandsobjektes** (Kopie)

Der Förderungsantrag und die erforderlichen Formulare sind verfügbar unter www.sanieren.steiermark.at.

Nach Umsetzung des Sanierungsprojektes sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) **Fertigstellungsmeldung** (online)
- b) **Vollmacht**, wenn die Förderungsabwicklung über eine bevollmächtigte Person (z.B. Hausverwaltung) erfolgt
- c) **Aktueller bzw. noch gültiger amtlicher Grundbuchauszug**
- d) Plan des zu fördernden Objektes mit Angabe der Raumnutzung und der Nutzflächen
- e) **Baubeschreibung** (genaue Beschreibung der Baumaßnahmen)
- f) **WS-Datenblatt**
- g) **Rechnungen** ausgestellt von entsprechend gewerberechtlich befugten Unternehmen
- h) **Energieausweis vor und nach der Sanierung**
- i) **WS 6-UE Formblatt zum Nachweis der wärmetechnischen Mindestanforderungen** mit u.a. folgenden Angaben:
Angabe der ZEUS-ID (Identifikationsnummer der Energieausweisplattform ZEUS www.energieausweise.net), firmenmäßige Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung

Wesentliche Änderungen und/oder Erweiterungen von beantragten Förderungen sind nach Abschluss des Förderungsverfahrens nicht mehr möglich.

Der Förderungsantrag und die erforderlichen Formulare sind verfügbar unter www.sanieren.steiermark.at.

8. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?

Die Förderungsabwicklung erfolgt in zwei Schritten:

8.1. Antragstellung

Eine **Antragstellung** ist bis längstens 31.12.2025 möglich.

Die Förderung ist online unter www.sanieren.steiermark.at zu beantragen.

Die bedingte **Zusicherung der Landesförderung** erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Projekt entsprechend umgesetzt wird.

8.2. Fertigstellungsmeldung

Die Fertigstellungsmeldung ist binnen 2 Jahren online unter www.sanieren.steiermark.at einzureichen.

ANHANG

Pflichten und allgemeine Verfahrensbestimmungen

Die Förderungswerberin / der Förderungswerber nimmt zur Kenntnis, dass die Förderungshöhe ausschließlich vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau, ermittelt wird.

Weiters verpflichtet sich die Förderungswerberin / der Förderungswerber,

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 Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern 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 der Förderungnehmerin / des Förderungnehmers 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 der Förderungnehmerin / des Förderungnehmers 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 von der Förderungnehmerin / vom Förderungnehmer 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.

Eigenerklärungen

1. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt, dass die Wohnung(en) ständig zur Erfüllung des dringenden Wohnbedürfnisses mit Hauptwohnsitz bewohnt wird (werden).
2. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt, dass die angeführten Rechnungsbeträge vollständig sind und sich nur auf erbrachte und in voller Höhe bezahlte Leistungen beziehen.
3. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt, über alle für das Sanierungsvorhaben benötigten Bewilligungen (einschließlich der Benützungsbewilligung) informiert zu sein und diese auch vorliegend zu haben. Hinweis: Bewilligungen können beispielsweise auf Grundlage des Stmk. Baugesetzes, des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes, des Ortsbildgesetzes, des Denkmalschutzgesetzes, des Wasserrechtsgesetzes u.a. erforderlich sein.
4. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber nimmt zur Kenntnis, dass eine Förderung nur einer Gemeinnützigen Bauvereinigung als Eigentümerin des Gebäudes oder den nach § 14c Abs 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bestellten Verwalterinnen bzw. Verwaltern, gewährt werden darf.
5. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt mit der Unterschrift, über die erforderliche Berechtigung zur Entgegennahme der Förderung zu verfügen.
6. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt, die maßgeblichen Förderungsvoraussetzungen zu erfüllen.
7. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber nimmt zur Kenntnis, dass sich die Förderungsstelle vorbehält, gegebenenfalls weitere zur Prüfung benötigte Unterlagen nachzufordern.

8. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber nimmt zur Kenntnis, dass bei den Sanierungsvorhaben (nach terminlicher Vereinbarung) eine stichprobenartige Kontrolle durchgeführt werden kann und die gewährte Förderung vom Land Steiermark bei Nichteinhaltung der wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen zurückgefordert 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
 - zu 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.....	5
Tab. 4:	Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor.....	5
Tab. 5:	Förderungsfähige Maßnahmen und Förderungshöhe	6



Das Land
Steiermark