



Information über die Förderung im Rahmen der „UMFASSENDE SANIERUNG“ Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993

Stand: 01. April 2020

Als „UMFASSENDE SANIERUNG“ kann eine in beträchtlichem Ausmaß über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mindestens drei Wohnungen gefördert werden, wobei die Errichtung von Wohnraum durch Ein- und Umbauten sowie in untergeordnetem Ausmaß auch Erweiterungen der Gebäude zulässig sind. Eine Gebäudeerweiterung im Ausmaß von weniger als 30 % – bezogen auf die Nutzflächen der künftigen – geförderten – Wohnungen im Altbestand ist grundsätzlich möglich. Eine Förderung für eine Gebäudeerweiterung im Ausmaß von $\geq 30\%$ und weniger als 50 % ist nur in Siedlungsschwerpunkten gemäß § 2 Abs 1 Z 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz im Bauland möglich.

Nebengebäude (mit mindestens zwei förderbaren Wohnungen), die zusammen mit dem Hauptgebäude (mit mindestens drei förderbaren Wohnungen) ein Ensemble bilden, können **gemeinsam** einer umfassenden Sanierung zugeführt werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann bei Gebäuden, die im Eigentum von Gemeinden oder gemeinnützigen Bauvereinigungen sind, 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.

Die Planung und die Ausführung der Sanierungsmaßnahmen sollen unter Beachtung der Schonung der Bausubstanz und der weitgehenden Erhaltung des Erscheinungsbildes erfolgen (das heißt Erhaltung von bestehenden Bauteilen, wie Stiegenhaus, Dachstuhlkonstruktion, Gewölbe, Innenwände, historische Fenster, Türen und Fußböden, Personenaufzug im Gebäudeinnern situieren, usw.).

Nicht gefördert werden können:

- Gebäude mit extrem schlechter Bausubstanz (zum Beispiel großflächig durchfeuchtetem Mauerwerk, udgl.) und Gebäude, deren primäre Tragstruktur (tragende Wände, Decken, usw.) nicht erhalten werden kann
- Eigenheime und andere Gebäude, die auf Grund ihrer Größe (Nutzfläche) für den Einbau von zumindest drei familiengerechten Wohnungen ungeeignet sind
- Stall-, Industrie- und andere Gebäude, die auf Grund der Art der Vornutzung kontaminiertes Mauerwerk oder kontaminierte Mauerwerksteile aufweisen
- Gebäude, die laut Flächenwidmungsplan im Freiland liegen; von dieser Bestimmung ausgenommen sind Gebäude, deren Geschoßfläche durch die „umfassende“ Sanierung nicht vergrößert werden darf, ausgenommen, wenn sie bereits Wohnzwecken dienen oder wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Substanz verbunden ist
- Gebäude, die laut Flächenwidmungsplan im Gewerbegebiet oder Industriegebiet liegen; von dieser Bestimmung sind Gebäude ausgenommen, die im Gewerbegebiet oder im Industriegebiet I liegen, sofern es sich gemäß § 30 Abs 1 Z 4 und Z 5a Steiermärkisches Raumordnungsgesetz um die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen handelt, die mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden
- nicht abgeschlossene Gebäudeteile (einen abgeschlossenen Gebäudeteil bildet die Gesamtheit jener Wohnungen, die durch gemeinsame Gänge und Treppen(häuser) erschlossen werden, sowie Dachgeschoße)
- Wohnungen, die ganz oder teilweise unter dem angrenzenden Geländeniveau liegen. 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
- sogenannte „Ersatzbauten“; in diesem Fall gelten die Erweiterungsvorgaben (siehe oben).

I. Vormerkung im Förderungsprogramm:

Das Bauvorhaben muss für eine Förderung im Rahmen der „umfassenden“ Sanierung bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau vorgemerkt werden. Dem Ansuchen um Vormerkung für den Sanierungswohnbautisch sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „Projektbeschreibung“
- 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“)
- Übersichtsplan über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungsangaben (keine Luftlinienentfernungen!)
- Fotodokumentation über das (die) zu fördernde(n) Objekt(e) und das Ensemble in der Umgebung
- aktuelles Luftbild
- Bestandspläne für das zu fördernde Objekt (die zu fördernden Objekte)
- 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 fördernden Objekts (der zu fördernden Objekte); Aufstellung der Nettoflächen der Wohnungen im Bestand und der Nettoflächen der Wohnungen im Erweiterungsteil)
- gutachterliche Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) oder der/des Ortsbildsachverständigen zum Bauvorhaben, sofern das zu fördernde Objekt in einer Schutzzone liegt (die zu fördernden Objekte in einer Schutzzone liegen)
- Plan über die Gestaltung der Außenanlagen
- Firmenbuch- bzw. Vereinsregisterauszug (sofern der/die FörderungswerberIn eine Kapital- oder eine Personengesellschaft ist).

Nach Vorprüfung dieser Unterlagen erfolgt eine Begutachtung am Sanierungswohnbautisch. Bei dieser Begutachtung sind neben der Planungsqualität auch die vorhandene Bausubstanz, die Lage des Objektes (Lärsituation, Besonnung, usw.) sowie die örtliche Infrastruktur Beurteilungskriterien. Auf den Wohnbedarf in der Gemeinde ist Bedacht zu nehmen.

Weglängen zu den Versorgungseinrichtungen (z. B. Lebensmittelgeschäft, Kindergarten) sind in einer Fußentfernung bis maximal 700 m optimal. Dies ist nicht zu berücksichtigen, wenn damit eine Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz verbunden ist.

Bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen, Hinweis-, Vorbehalts- oder Funktionsbereichen nach forst- und wasserrechtlichen Bestimmungen ist eine Gefahrenfreistellung in jedem Fall erforderlich.

Eine Förderung der Sanierung von Wohnungen im Belästigungsbereich von Tierhaltungsbetrieben gemäß § 27 Abs 5 Z 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz ist nicht möglich, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde. Davon sind betriebszugehörige Wohnungen ausgenommen.

II. Voraussetzungen und Bedingungen für die Förderung:

1. Die **behördliche Baubewilligung** des Objektes muss zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderungsansuchens **mindestens 30 Jahre** zurückliegen.
2. Die Förderung kann ausschließlich dem/der EigentümerIn oder Bauberechtigten gewährt werden.
3. Mit den Bauarbeiten darf ohne Zustimmung der Landesregierung nicht begonnen werden. Im Zusammenhang mit allfälligen Abbrucharbeiten wird auf den Steirischen Baurestmassen-Leitfaden 2016 verwiesen (→ www.baurestmassen.steiermark.at).
4. Die Wohnungen müssen zur **ständigen** Bewohnung bestimmt sein. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen sowie Büro- und Geschäftsräume sind von der Förderung ausgeschlossen.
5. Die Sanierungskosten je Wohnung sollen mehr als 30.000,- Euro betragen, wobei mehr als die Hälfte der Sanierungskosten auf Verbesserungen zu entfallen hat.
6. Produkte, die zur Gänze oder teilweise aus mit HFKW geschäumten Kunststoffen bzw. aus recycelten (H)FKW- oder (H)FCKW-haltigen Materialien bestehen, sind nicht zulässig.
7. Bodenbeläge, Abdichtungsbahnen und Rohre (ausgenommen Elektroverrohrungen) sind PVC-frei auszuführen.

8. Für die Bestandsgeschoße sind hinsichtlich der thermischen Qualität die nachstehend angeführten **wärmetechnischen Mindestanforderungen** zu erfüllen – Nachweisverfahren (Endenergiebedarf bzw. Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}):

[Die Berechnung des Heizwärmebedarfs hat anhand der den beheizten Raum umschließenden Oberfläche A und des konditionierten Volumens V zu erfolgen. Der Heizwärmebedarf ($HWB_{Ref,RK}$) kann in Abhängigkeit des A/V-Verhältnisses linear interpoliert werden. Das Ergebnis ist auf ganze Zahlen zu runden. Der Energieausweis ist nach den Bestimmungen der OIB Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“, Ausgabe 2015, und des OIB Berechnungsleitfadens „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ zu erstellen.]

Vom/Von der BauphysikerIn sind die Daten des jeweiligen Energieausweises in der ZEUS-Datenbank (www.stmk.energieausweise.net) einzugeben.

	Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK}$ [kWh/m ² a]	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (f_{GEE})
ab 01.01.2019	$19 \times (1 + 2,5 / \ell_c)$	[-]
	oder	
	$25 \times (1 + 2,5 / \ell_c)$	1,00
ab 01.01.2021	$17 \times (1 + 2,5 / \ell_c)$	[-]
	oder	
	$25 \times (1 + 2,5 / \ell_c)$	0,95

9. Bei **Neuschaffung von Wohnraum** (z. B. Dachboden-Ausbau) und bei – vom Sanierungswohnbautisch genehmigten – **Neubauteilen** sind hinsichtlich der thermischen Qualität die nachstehend angeführten Mindestanforderungen zu erfüllen Nachweisverfahren (Endenergiebedarf bzw. Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}):

	Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK}$ [kWh/m ² a]	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (f_{GEE})	Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK}$ [kWh/m ² a]
ab 01.01.2019	$12 \times (1 + 3,0 / \ell_c)$	[-]	[-]
	oder		
	$16 \times (1 + 3,0 / \ell_c)$	0,80	54,4
ab 01.01.2021	$10 \times (1 + 3,0 / \ell_c)$	[-]	[-]
	oder		
	$16 \times (1 + 3,0 / \ell_c)$	0,75	54,4

10. Bei **Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit baukulturell wertvoller Bausubstanz** ist ein um zumindest 30 % verbesserter Heizwärmebedarf ($HWB_{Ref,RK}$) gegenüber dem Ausgangswert anzustreben.
11. 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 EN ISO 9972 (Verfahren 1) vorzunehmen.
12. Nachweis der Energiekennzahl vor und nach Durchführung der Sanierungsarbeiten. Eine bauphysikalische Eignungsprüfung des zu fördernden Objektes ist verpflichtend.
13. Die Abwasserbeseitigung hat durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.
14. Gutachten zur Energiebereitstellung (Formblatt WBF-3) zur beabsichtigten Heizungsform und zum beabsichtigten Energieträger. Auskünfte in diesem Zusammenhang erhalten Sie bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Energietechnik und Klimaschutz, 8010 Graz, Landhausgasse 7, Tel.-Nr. 0316/877/5503 oder unter energieberatung@stmk.gv.at .
15. Falls die Heizungsanlage mittels „Contracting“ betrieben werden soll, ist eine positive gutachtliche Stellungnahme der mit Energietechnik befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, A15-Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Energietechnik und Klimaschutz, 8010 Graz, Landhausgasse 7, vorzulegen.

16. Die Nutzfläche einer Wohnung (Wohn- und Aufenthaltsräume einschließlich Vorraum, Bad, WC, Küche oder Kochnische) muss mindestens 30 m² und darf höchstens 150 m² betragen, außerdem müssen die Wohnungen baulich voneinander abgeschlossen sein.
Bei der Planung ist darauf zu achten, dass familiengerechte Wohnungen (2 bis 4 Zimmer, bis 90 m² Wohnnutzfläche) errichtet werden. Von Ausnahmefällen abgesehen, werden höchstens 90 m² je Wohnung gefördert.
Bei Dachgeschoß-Ausbauten und auch bei Galerieausbauten sind Bodenflächen ab einer Raumhöhe von 0,85 m förderbar, sofern eine sinnvolle Nutzung möglich ist. Flächen von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) zählen nur dann zur förderbaren Nutzfläche, wenn eine lichte Höhe von 2,40 m über mindestens der Hälfte der jeweiligen Bodenfläche (gerechnet ab 1,50 m seitliche Höhe) vorhanden ist; bei Nebenräumen (Bad, WC, Abstellraum, Vorraum) hingegen muss über mindestens der Hälfte der jeweiligen Bodenfläche eine lichte Höhe von 2,10 m (gerechnet ab 1,50 m seitliche Höhe) vorhanden sein.
17. Die förderbaren Kosten werden pro Quadratmeter Wohnnutzfläche ermittelt. Der Basisförderungssatz beträgt höchstens **950,- Euro** je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Dieser Betrag erhöht sich auf maximal **1.300,- Euro** je Quadratmeter Wohnnutzfläche,
– wenn neuer Wohnraum geschaffen wird (z. B. Dachboden-Ausbau),
– bei Beseitigung von Substandard,
– bei nachweislichen Mehrkosten infolge von Auflagen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes, Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 oder Steiermärkischen Ortsbildgesetzes 1977.
Bei **Einhaltung der Vorgaben hinsichtlich der thermischen Qualität, die ab 01.01.2021 gelten** (siehe oben Punkt 9. bzw. Punkt 10.), erhöht sich der maximale Basisförderungssatz von 950,- Euro bzw. 1.300,- Euro um höchstens 70,- Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche.
Bei **Einbau eines Personenaufzuges** erhöht sich – sofern die Kosten im Basisförderungssatz keine Deckung finden – der maximale Basisförderungssatz von 950,- Euro bzw. 1.300,- Euro um die Kosten des Personenaufzuges, höchstens jedoch um 145,- Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche.
Die Umsatzsteuer ist **kein** Bestandteil der förderbaren Kosten.
18. Die Vergabe von Leistungen hat unter Anwendung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 zu erfolgen. (Bei zu erwartenden Kosten je Leistungsgruppe über 500.000,- Euro offenes Verfahren in der „Grazer Zeitung - Amtsblatt für die Steiermark“; bei zu erwartenden Kosten je Leistungsgruppe unter 500.000,- Euro ist ein nicht offenes Verfahren zulässig [mindestens 5 BieterInnen]; bei zu erwartenden Kosten je Leistungsgruppe unter 35.000,- Euro ist ein Verhandlungsverfahren zulässig). Die eingereichten Ausschreibungsergebnisse werden auf die Angemessenheit überprüft. Gefördert können nur die als angemessen festgestellten Kosten werden.
Ausgeschlossen sind: Angebote von BieterInnen, die keine Eidesstattliche Erklärung des Inhaltes vorlegen, dass sie oder allfällige Subunternehmen in den letzten zwei Jahren, gerechnet ab dem Datum der Angebotseröffnung, nicht wegen einer wesentlichen Verletzung des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (§ 28 b Ausländerbeschäftigungsgesetz) rechtskräftig bestraft worden sind. Das Eintrittsrecht darf ebenfalls nur nach Vorlage einer solchen Eidesstattlichen Erklärung ausgeübt werden.
Für Gemeinden, Gemeindeverbände und andere öffentliche AuftraggeberInnen gilt das Bundesvergabegesetz 2006.
19. Die Vermietung der geförderten Wohnungen muss vorrangig an begünstigte Personen in Form von **unbefristeten** Hauptmietverträgen erfolgen. („Vorrangig“ bedeutet, dass bei Vorhandensein mehrerer InteressentInnen begünstigte Personen vorzuziehen sind.)
Als **begünstigte Person** gilt eine Person,
– die volljährig ist
– deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) 40.800,- Euro nicht überschreitet. Dieser Betrag erhöht sich für die zweite im Haushalt lebende nahe stehende Person um 50%, für jede weitere Person um 5.400,- 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.

III. Wer kann um Förderung ansuchen?

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

IV. 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 → umfassende Sanierung abrufbar. Dem Ansuchen sind die auf der Seite 5 aufgelisteten Unterlagen anzuschließen.

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

V. Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht entweder in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen (Punkt 1.) o d e r in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen (Punkt 2.).

1. Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen:

Die nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse für die Tilgung von Darlehen und Abstattungskrediten betragen 45 % der Annuität (der Rückzahlungsrate). Die Berechnung des nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschusses erfolgt auf der Grundlage eines Zinssatzes von 3 % jährlich. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredites) unter 3 % verringern und Zinsen über 3 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend.

Die Laufzeit des Darlehens (Abstattungskredites) **muss** 15 Jahre betragen, der nicht rückzahlbare Annuitätenzuschuss wird auf die Dauer der Laufzeit gewährt.

2. Gewährung von nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen:

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. Der erste Teilbetrag kann ein halbes Jahr nach Bezug der geförderten Wohnungen auf ein von der Förderungswerberin/vom Förderungswerber bekannt gegebenes Konto, für die Wohnungen, für die eine widmungsgemäße Verwendung vorliegt, überwiesen werden.

3. a) Gewährung von Förderungsdarlehen für Gemeinden, Gemeindeverbände, Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum von Gemeinden stehen, und gemeinnützige Bauvereinigungen:

Das Förderungsdarlehen (Darlehensgeber ist das Land Steiermark) wird mit 0,5 % p. a. dekursiv verzinst und hat eine Laufzeit von 28 Jahren. Die halbjährlichen Annuitäten (Rückzahlungsraten) betragen 1,915 % des Darlehensbetrages.

b) Gewährung von Förderungsdarlehen in Kombination mit Eigenmitteln von Gemeinnützigen Bauvereinigungen (50 % Förderungsdarlehen und 50 % Eigenmittel):

Gemeinnützige Bauvereinigungen können für die Hälfte der geförderten Baukosten auch Eigenmittel einsetzen. Die Laufzeit der Eigenmittel beträgt 15 Jahre; die Verzinsung (derzeit maximal 3,5 % p. a. dekursiv) hat entsprechend den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu erfolgen. Das Förderungsdarlehen wird mit 0,5 % p. a. dekursiv verzinst und hat eine Laufzeit von 25 Jahren.

Bei dieser Förderungsvariante sind in den ersten 15 Jahren die Eigenmittel der gemeinnützigen Bauvereinigung und die Zinsen des Förderungsdarlehens zurückzuzahlen.

Die Rückzahlung des Förderungsdarlehens beginnt nach gänzlicher Tilgung der Eigenmittel der gemeinnützigen Bauvereinigung. Demnach ist das Förderungsdarlehen vom 16. – 25. Jahr zurückzuzahlen. Die halbjährlichen Annuitäten betragen 5,13 % des Förderungsdarlehens.

4. Gewährung von Förderungsbeiträgen für einen Gemeinschaftsraum (Punkt VI.) sowie für ökologische, nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen („Bonuspunkte“ laut Punkt VII.):

Die Förderungshöhe je Quadratmeter Wohnnutzfläche ist mit maximal 200,- Euro begrenzt.

Die Auszahlung des jeweiligen Förderungsbeitrages erfolgt nach Durchführung der Sanierungsarbeiten im Zuge der Genehmigung der Endabrechnung.

VI. Förderung eines Gemeinschaftsraumes:

Ein Gemeinschaftsraum ist ein Raum zur Pflege der Hausgemeinschaft. Dieser Raum muss allen Bewohnern der zu fördernden Wohnungen zugänglich sein. Allfällige Benützungsregelungen obliegen der Hausverwaltung/Hausgemeinschaft.

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

- in funktioneller Verbindung mit dem zu fördernden Wohngebäude stehen
- eine Mindestgröße von 30 m² aufweisen
- der Raum muss belüftbar, beheizbar und beleuchtbar sein und
- über einen Wasser- und Abwasseranschluss verfügen.

Eine Möblierung ist nicht erforderlich bzw. auch nicht förderungsfähig. Von den Mietern darf kein Benützungsentgelt (Nebenzins) eingehoben werden, die anfallenden Kosten sind über die Betriebs- bzw. Heizkosten abzurechnen.

Die Förderung erfolgt in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrages von maximal 150,-- Euro je Quadratmeter Nutzfläche bis höchstens 40 m² Nutzfläche, somit maximal 6.000,-- Euro.

VII. Ökologische, nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen („Bonuspunkte“):

Für die Umsetzung von ökologischen, nachhaltigen und baukulturellen Maßnahmen können Bonuspunkte anerkannt werden (siehe auch „Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung“: <http://www.wohnbau.steiermark.at> → Wohnbaurecht, Statistik, Forschung → Wohnbaurecht → Ökologische Wohnbauförderung).

Je Bonuspunkt kann ein nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag in Höhe von 7,-- Euro pro Quadratmeter geförderte Wohnnutzfläche gewährt werden.

1. Maßnahmen mit Bezug auf Energie, Ökologie, Innovation und soziale Aspekte:
 - automatisch beschickte Biomasseheizung → 2 Bonuspunkte
 - Wärmepumpenheizung → 1 Bonuspunkt
 - Zwei-Leiter-Netz mit Übergabestation und Fernwärmespeicher → maximal 2 Bonuspunkte
 - Niedertemperatur – Wärmeabgabesystem mit maximal 40°C Vorlauftemperatur → 2 Bonuspunkte
 - kontrollierte Wohnraumlüftung – Zentralgeräte mit Wärmerückgewinnung mittels Wärmetauscher → maximal 2 Bonuspunkte
 - solarthermische Anlagen für die Warmwasserbereitung → 1 Bonuspunkt
 - solarthermische Anlagen für die Heizungsunterstützung → 2 Bonuspunkte
 - solarthermische Anlagen für die Heizungsunterstützung mit hohem solaren Deckungsgrad → 3 Bonuspunkte
 - Photovoltaikanlage → 1 Bonuspunkt
 - elektrischer Energiespeicher in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage → 1 Bonuspunkt
 - innovative Technologien (z. B. Eisspeicher bei Wärmepumpe, Grätzelzelle, Blockheizkraftwerk [BHKW], leicht demontierbare, trennbare Fassadendämmsysteme) → maximal 3 Bonuspunkte
 - Luftdichtheitsmessung → 2 Bonuspunkte
 - ökologische Baustoffe → maximal 4 Bonuspunkte
 - minimale Bodenversiegelung → 1 Bonuspunkt
 - Regenwassernutzung und Flächenversickerung → 1 Bonuspunkt
 - sämtliche Fenster, Balkon- und Terrassentüren aus Holz, Holz-Alu, Aluminium bzw. Komplettsanierung der bestehenden Belichtungselemente → maximal 2 Bonuspunkte; *für die Komplettsanierung der bestehenden Belichtungselemente sind Bonuspunkte nur dann möglich, wenn hierfür keine Bonuspunkte aus dem Katalog „nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen“ (laut Punkt VII. 2.) gewährt werden*
 - klimaaktiv Gebäudestandard → maximal 3 Bonuspunkte
 - besondere Maßnahmen zur Steigerung einer sanften, emissionsarmen Mobilität in den Bereichen E-Mobilität, Öffentlicher Verkehr, Radverkehr → maximal 5 Bonuspunkte
 - soziale Aspekte (Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Gemeinschaftseinrichtungen) → maximal 3 Bonuspunkte
 - Sicherheitsvorkehrungen → maximal 1 Bonuspunkt
 - Hygiene und Gesundheit → 1 Bonuspunkt
 - raumplanerische Aspekte (positive Auswirkungen durch Freiraumqualitätsverbesserung, Außenanlagengestaltung, Hofentkernung) → maximal 2 Bonuspunkte (*die Anzahl der diesbezüglichen Bonuspunkte wird beim Sanierungswohnbautisch festgelegt*).

2. Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen; insgesamt sind maximal 10 Bonuspunkte möglich (die Anzahl dieser Bonuspunkte wird beim Sanierungswohnbautisch festgelegt):
- Instandsetzung historische Fassade und Fassadenelemente, Haustüren, Tore, Kamine → maximal 3 Bonuspunkte
 - Sanierung bestehender Holz-Kastenstockfenster und/oder Holz-Fensterbalken oder baugleiche Neuherstellung → maximal 3 Bonuspunkte
 - Dachdeckung mit Ziegeln („Biberschwanz“ oder „Wiener Tasche“ ohne Oberflächenbehandlung oder andere historische Deckungsmaterialien, Errichtung ohne Schneenasen) → maximal 2 Bonuspunkte
 - Gewölbesanierung → maximal 2 Bonuspunkte
 - Instandsetzung historischer Fußböden, Innentüren samt Türstöcken → 1 Bonuspunkt
 - Instandsetzung Stuckdecken, Spiegeldecken, bemalte Decken und Wände, Sichtholzdecken → maximal 2 Bonuspunkte
 - Instandsetzung historisches Stiegenhaus → maximal 2 Bonuspunkte
 - Erhaltung von Innenausstattungs-elementen (Kachelöfen, historische Einbaumöblierung, usw.) → 1 Bonuspunkt
 - Bauteilheizung zur Trockenlegung und Trockenhaltung → maximal 2 Bonuspunkte

Mietzinsbildung während der Laufzeit der Förderung bei Neuvermietung einer Wohnung nach Durchführung der „umfassenden“ Sanierung (der Hauptmietzins darf nur für die geförderte Nutzfläche der Wohnung verrechnet werden):

Förderung mit 45 % Annuitätenzuschuss zu einem Darlehen (Abstattungskredit):

Als Hauptmietzins darf höchstens vereinbart werden:

- der anteilige Annuitätendienst des geförderten Darlehens abzüglich des Annuitätenzuschusses,
- eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses (derzeit 0,53 Euro je m²/Monat),
- bei Sanierung von **bestehendem Wohnraum** und Nichtausschöpfen des Förderungssatzes zusätzlich ein Betrag von derzeit 1,80 Euro je Quadratmeter und Monat (entspricht dem Kategoriemietzins für brauchbare Wohnungen der Kategorie D). [Der Hauptmietzins bei der Sanierung von bestehendem Wohnraum darf jedoch einschließlich des Betrages von derzeit 1,80 Euro nicht höher sein, als er bei Ausschöpfung des Förderungssatzes bei Neuschaffung von Wohnraum sein dürfte],
- Annuitäten von Förderungsdarlehen für die Errichtung des Gebäudes (z. B. Wohnhauswiederaufbau-Darlehen),
- die gesetzliche Umsatzsteuer.

Förderung mit 30 % nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrag:

Als Hauptmietzins darf höchstens vereinbart werden:

- 2/3 des Richtwertes für das Bundesland Steiermark gemäß dem Richtwertgesetz (derzeit 5,35 Euro)
- eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses (derzeit 0,53 Euro je m²/Monat),
- die gesetzliche Umsatzsteuer.

Förderung in Form von Förderungsdarlehen des Landes Steiermark:

- a) *Mietzinsbildung, wenn die Förderungsnehmerin eine Gemeinnützige Bauvereinigungen ist:*
Die Mietzinsbildung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

- b) *Mietzinsbildung, wenn die Förderungsnehmerin eine Gemeinde ist:*

Als Hauptmietzins darf höchstens vereinbart werden:

- die Annuität des Förderungsdarlehens,
- eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses (derzeit 0,53 Euro je m²/Monat),
- bei Sanierung von **bestehendem Wohnraum** und Nichtausschöpfen des Förderungssatzes zusätzlich ein Betrag von derzeit 1,80 Euro je Quadratmeter und Monat (entspricht dem Kategoriemietzins für brauchbare Wohnungen der Kategorie D). [Der Hauptmietzins bei der Sanierung von bestehendem Wohnraum darf jedoch einschließlich des Betrages von derzeit 1,80 Euro nicht höher sein, als er bei Ausschöpfung des Förderungssatzes bei Neuschaffung von Wohnraum sein dürfte],
- die Annuitäten von nicht geförderten Darlehen, die zusätzlich zur Finanzierung der geförderten Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurden,
- Annuitäten von Förderungsdarlehen für die Errichtung des Gebäudes (z. B. Wohnhauswiederaufbau-Darlehen),
- die gesetzliche Umsatzsteuer.

- c) *Mietzinsbildung, wenn der Förderungsnehmer/die Förderungsnehmerin ein Gemeindeverband ist oder eine Gesellschaft, die mehrheitlich im Eigentum einer Gemeinde steht:*

Als Hauptmietzins darf höchstens vereinbart werden:

- die Annuität des Förderungsdarlehens,
- eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses (derzeit 0,53 Euro je m²/Monat),
- bei Sanierung von **bestehendem Wohnraum** und Nichtausschöpfen des Förderungssatzes zusätzlich ein Betrag von derzeit 1,80 Euro je Quadratmeter und Monat (entspricht dem Kategoriemietzins für brauchbare Wohnungen der Kategorie D). [Der Hauptmietzins bei der Sanierung von bestehendem Wohnraum darf jedoch einschließlich des Betrages von derzeit 1,80 Euro nicht höher sein, als er bei Ausschöpfung des Förderungssatzes bei Neuschaffung von Wohnraum sein dürfte],
- Annuitäten von Förderungsdarlehen für die Errichtung des Gebäudes (z. B. Wohnhauswiederaufbau-Darlehen),
- die gesetzliche Umsatzsteuer.

Zusätzliche Regelungen zur Mietzinsbildung:

1. 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.
2. 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).
3. 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).
4. 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.
5. Für allgemeine Abstellräume (Fahrradraum, Kinderwagenraum, Trockenraum, udgl.) darf während der Laufzeit der Förderung kein Benützungsentgelt verrechnet werden. Ebenso darf für einen ausschließlich über die geförderte Wohnung erreichbaren Balkon bzw. für eine der geförderten Wohnung zugeordnete Terrasse kein Benützungsentgelt vorgeschrieben werden.

Bei der Erstellung des Hauptmietvertrages ist zu beachten:

- ⇒ Ein Hinweis auf die Förderung und die Laufzeit der Förderung muss im Mietvertrag enthalten sein.
- ⇒ Eine Indexierung des Hauptmietzinses während der Laufzeit der Förderung ist unzulässig.
- ⇒ Die Kündigungsfrist gegenüber der Mieterin/dem Mieter darf drei Monate nicht überschreiten.
- ⇒ Eine Kautionsdarlehen darf maximal 3 Monatsmieten betragen.
- ⇒ Über die Höhe des Hauptmietzinses nach Ablauf der Förderung ist im Mietvertrag eine Aussage zu treffen (Richtwert, Angemessenheit, usw. nach mietrechtlichen Bestimmungen).

**Auf Grund der Vielzahl der Förderungsansuchen und der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Mittel muss für die Bewilligung mit einer Wartezeit gerechnet werden.
Unvollständig eingereichte Förderungsunterlagen verzögern die Bearbeitung erheblich!**

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-Informationen der Steiermärkischen Landesverwaltung (<https://datenschutz.stmk.gv.at>).