

ABT15EW – Wohnungsneubau-Förderungen

Förderungsrichtlinie

Eigenheimförderung

Stand: 07.01.2025



Das Land
Steiermark

Eigenheimförderung

Förderungsrichtlinie des Landes Steiermark

Für Layout und Inhalt verantwortlich:
Abteilung 15 – Fachabteilung Energie und Wohnbau
Referat Wohnungsneubau-Förderungen

<http://www.wohnbau.steiermark.at>

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

Telefon: +43/(0)316/877-3713, -3769, -6499 sowie 5461 (Infozentrale)
Fax: +43/(0)316/877-4569
E-Mail: energie-wohnbau@stmk.gv.at

© Land Steiermark
Graz, im Jänner 2025

Inhaltsverzeichnis

Eigenheimförderung	1
Inhaltsverzeichnis	2
Einleitung	3
1. Gegenstand der Förderung	3
2. Wer bekommt die Förderung?	4
3. Förderungsvoraussetzungen	4
4. Förderungshöhe	5
5. Erläuterungen der Zuschläge	6
6. Erforderliche Unterlagen	7
7. Fertigstellungsmeldung	8
8. Gebührenbefreiung	8
9. Grundbuchbelastung	8
10. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?	9
11. Wo bekomme ich weitere Informationen?	9
12. Datenschutzrechtliche Bestimmungen	9

Einleitung

Das Land Steiermark gewährt für die Errichtung von Eigenheimen (Wohngebäude mit maximal ein oder zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück) sowie für den Zu- oder Einbau einer neuen abgeschlossenen Wohnung bei einem bestehenden

Wohngebäude (maximal zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück) Landesdarlehen.

Definition Zubau: bei einem bestehenden Wohngebäude wird eine zusätzliche neue Wohneinheit (Wohn-, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer) errichtet. Es darf max. ein bereits bestehendes Zimmer mit höchstens 15 m² in die neue Wohnung miteinbezogen werden. Pro Wohneinheit muss ein eigener Eingang vorhanden und die allgemein zugänglichen Flächen (Keller, Technikraum...) müssen getrennt begehbar sein, ohne die jeweils andere Wohneinheit betreten zu müssen.

Definition Einbau: hierbei handelt es sich zum Beispiel um den Einbau einer komplett neuen Wohneinheit in einen bestehenden Rohdachboden. Pro Wohneinheit muss ein eigener Eingang vorhanden und die allgemein zugänglichen Flächen (Keller, Technikraum...) müssen getrennt begehbar sein, ohne die jeweils andere Wohneinheit betreten zu müssen.

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

1. Gegenstand der Förderung

Die Förderung besteht in der Gewährung eines gestaffelten Landesdarlehens in Höhe von max. € 200.000,- pro Förderungsansuchen.

Gefördert wird die Errichtung von Eigenheimen (Wohngebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten) sowie der Zu- oder Einbau einer neuen abgeschlossenen Wohnung bei einem bestehenden Wohngebäude.

Das Landesdarlehen setzt sich aus einem Grundbetrag und aus **zumindest einem verpflichtend nachzuweisenden Zuschlag** (siehe Punkt 4.) zusammen. Die Rückzahlungslaufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre und ist mit maximal 1,50 % p.a. verzinst.

Die halbjährlichen Annuitäten betragen im

1. - 5. Jahr:	1,125 %	(davon 0,125 % Zinsen)
6. - 10. Jahr:	1,25 %	(davon 0,25 % Zinsen)
11. - 15. Jahr:	1,75 %	(davon 0,375 % Zinsen)
16. - 20. Jahr:	2,00 %	(davon 0,50 % Zinsen)
21. - 25. Jahr:	2,50 %	(davon 0,625 % Zinsen)
26. - 30. Jahr:	2,75 %	(davon 0,75 % Zinsen)

des Darlehensbetrages.

2. Wer bekommt die Förderung?

- a) Liegenschaftseigentümer:innen
- b) Bauberechtigte
- c) Wohnungseigentümer:innen
- d) bzw. muss zumindest eine nahestehende Person gem. § 2 Z. 9 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 eine dieser Voraussetzungen neben anderen persönlichen und sachlichen Voraussetzungen erfüllen (siehe Punkt 3.).

3. Förderungsvoraussetzungen

- a) Zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um Förderung darf die Bauführung noch nicht abgeschlossen sein. **Es ist keine Förderung mehr möglich, wenn das Objekt laut Zentralem Melderegister bereits bezogen wurde oder bereits eine Fertigstellungsanzeige vorliegt.**
- b) Vorliegen einer der Voraussetzungen gemäß **Punkt 2. lit a) bis d)**
- c) Volljährigkeit
- d) Österreichische Staatsangehörigkeit oder Gleichstellung gemäß § 7 Abs. 5 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993
- e) Das Jahresnettoeinkommen (vgl. § 2 Z. 10 Stmk. WFG 1993) darf für eine Person € 49.600,- nicht überschreiten. Für eine im gleichen Haushalt lebende nahestehende Person darf das Jahresnettoeinkommen (Familieneinkommen) insgesamt max. € 74.400,- nicht überschreiten. Für jede weitere nahestehende Person erhöht sich die Grenze des Einkommens um jeweils € 6.570,-. Bei Überschreitung dieser Beträge um jeweils € 1.310,- verringert sich die Förderungshöhe um jeweils 20 Prozentpunkte. Es müssen für alle im Haushalt lebenden nahestehenden Personen Einkommensnachweise vorgelegt werden.
- f) Alle bei der Ermittlung der Förderungshöhe berücksichtigten Personen haben sich zu verpflichten, das Eigenheim zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden (Hauptwohnsitz).
- g) Die Rechte an einer bisher zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung sind binnen sechs Monaten nach Bezug des geförderten Eigenheimes nachweislich aufzugeben. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes nur dann zulässig, wenn die Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt wird oder Verwandte in gerader Linie die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.
- h) Eine positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle ([Energieberatungsstellen - Ich tu´s](#)) für das zu fördernde Bauvorhaben ist vorzulegen. Hinsichtlich der Heizungs- und Warmwasserbereitstellung sind hocheffiziente alternative Energiesysteme einzusetzen, welche in der Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 sowie in den Ökologischen Richtlinien des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung beschrieben sind. Förderungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden dürfen nur dann erfolgen, wenn die gesamte Bauausführung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht; insbesondere muss ein ausreichender Wärme- und Schallschutz vorgesehen sein.

- i) Die Wohnung muss zur ganzjährigen Bewohnung geeignet und normal ausgestattet sein.
- j) Die Nutzfläche der Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Die Nutzfläche wird in § 2 Z 7 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 definiert.
- k) Bei mehreren Wohneinheiten muss ab 01.04.2025 zwingend eine Grundstücksteilung durchgeführt werden (z.B. Reihenhäuser, Bauen in Gruppe...). Pro Grundstück dürfen maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.
- l) Für aneinandergebaute Eigenheime (Parzellen- bzw. Wohnungseigentum gem. WEG 2002) gilt als Förderungsvoraussetzung, dass die Trennung der einzelnen Gebäude ab Fundamentplattenoberkante über die gesamte Gebäudehöhe zu erfolgen hat (jede Wohneinheit muss ihre „eigenen vier Wände haben“).
- m) Die Finanzierung muss gesichert sein. Die Förderungswerber:innen müssen den durch die Förderung nicht gedeckten Teil der Baukosten durch Eigenmittel, Eigenleistungen oder weitere Darlehen abdecken können.

4. Förderungshöhe

Tab. 1: Förderungshöhe für Landesdarlehen

Personenanzahl	Grundbetrag
Basisbetrag 1 Person	€ 80.000,-
Ehepartner:in, Lebensgefähr:in (§ 2 Z. 9 lit. e Stmk. WFG 1993) eingetragene Partner:in	€ 20.000,-
Jede weitere im Haushalt lebende nahestehende Person	€ 10.000,-

Tab. 2: Zuschläge

Zumindest einer der angeführten Zuschläge ist verpflichtend nachzuweisen, um eine Förderung in Anspruch nehmen zu können:

Zuschläge	Grundbetrag
Siedlungsschwerpunkt gem. StROG	€ 10.000,-
Verwendung nachwachsender Rohstoffe	€ 10.000,-
klimaaktiv Bronze	€ 10.000,-
klimaaktiv Silber	€ 20.000,-
klimaaktiv Gold	€ 30.000,-
Generationen-Wohnhaus	€ 20.000,-
Eigenheime in Gruppen	€ 40.000,-
Abbruch des Wohnbestands	€ 60.000,-

Zuschläge sind miteinander kombinierbar, ausgenommen die Zuschläge betreffend klimaaktiv untereinander. Die maximal mögliche Förderungshöhe beträgt € 200.000,- pro Förderungsansuchen.

5. Erläuterungen der Zuschläge

- Siedlungsschwerpunkt gem. StROG: Die das Bauvorhaben betreffende Liegenschaft befindet sich in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß § 2 Abs. 1 Z. 31 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010. Eine Bestätigung darüber wird von der jeweiligen Gemeinde ausgestellt.
- Verwendung nachwachsender Rohstoffe:
 - Die oberirdischen Wand- und Deckenkonstruktionen (auch Dachkonstruktionen) bestehen überwiegend aus nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Holz, Stroh...) **und** mindestens 50% der wärme gedämmten Flächen der Gebäudehülle bestehen aus nachwachsenden Rohstoffen (Flachs, Hanf, Holzfaser-Dämmplatten, Holzwolle-Leichtbauplatten, Kork, Schafwolle, Stroh, Zellulose). Nicht akzeptiert werden Kokosfaser und Baumwolle wegen des hohen Transportweges bzw. des hohen Wasserverbrauchs beim Anbau.
ODER
 - mindestens 75% der wärme gedämmten Flächen der Gebäudehülle bestehen aus nachwachsenden Rohstoffen (Flachs, Hanf, Holzfaser-Dämmplatten, Holzwolle-Leichtbauplatten, Kork, Schafwolle, Stroh, Zellulose). Nicht akzeptiert werden Kokosfaser und Baumwolle wegen des hohen Transportweges bzw. des hohen Wasserverbrauchs beim Anbau.
Erdberührte Bauteile und Flachdächer sind bei der Berechnung des Anteils der wärme gedämmten Flächen nicht heranzuziehen.
- klimaaktiv Gebäudestandards: Der klimaaktiv Gebäudestandard definiert nachhaltige Kriterien für (Wohn-)Gebäude. Voraussetzung für die Basisstufe klimaaktiv Bronze ist die Erfüllung aller klimaaktiv Basiskriterien („Muss-Kriterien“), über zusätzliche Qualitätspunkte können die Qualitätsstufen klimaaktiv Silber oder Gold erreicht werden. Jedes Gebäude kann online kostenlos bewertet und deklariert werden. Die Umsetzung muss mittels entsprechendem Zertifikat der Fachabteilung Energie und Wohnbau vorgewiesen werden. Sie finden nähere Informationen bezüglich der Kriterien und der Deklaration unter [Bauen & Sanieren, klimaaktiv](#).
- Generationen-Wohnhaus: Unter einem Generationen-Wohnhaus versteht man z.B. den Zu- oder Einbau einer baulich abgeschlossenen neuen Wohneinheit bei einem bestehenden Wohngebäude oder auch die Neuerrichtung eines Doppelhauses, in dem künftig volljährige Verwandte in gerader Linie leben. Für aneinander gebaute Eigenheime bzw. Wohneinheiten gilt als Förderungsvoraussetzung, dass die Trennung der einzelnen Wohneinheiten ab Fundamentplattenoberkante über die gesamte Gebäudehöhe zu erfolgen hat (jede Wohneinheit muss ihre „eigenen vier Wände“ haben). Einzelne freistehende Wände oder Kamine sowie max. ein bereits bestehendes Zimmer mit höchstens 15 m² Nutzfläche dürfen in die neue Wohnung miteinbezogen werden. Pro Wohneinheit muss ein eigener Eingang vorhanden und die allgemein zugänglichen Flächen (Keller, Technikraum...) müssen getrennt begehbar sein, ohne die jeweils andere Wohneinheit betreten zu müssen.

- Eigenheime in Gruppen: Diese liegen vor, wenn
 - a) mindestens **8**, in begründeten Ausnahmefällen auch weniger Häuser errichtet werden,
 - b) die Bauplätze je Eigenheim 800 m² nicht überschreiten,
 - c) ein Vorentwurf des Projektes vorliegt, der von der Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung, 8010 Graz, Stempfergasse 7, („Wohnbautisch“) positiv begutachtet wurde.
 - d) die Teilung des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes erst **nach** erfolgter positiver Begutachtung dieses Vorentwurfes erfolgt,
 - e) ein Bebauungsplan, eine Bebauungsrichtlinie oder ein Bescheid gemäß § 18 des Steiermärkischen Baugesetzes vorliegt, der mit dem positiv begutachteten Vorentwurf des Projektes übereinstimmt bzw. auf diesem beruht,
 - f) die Aufschließung **gemeinsam** durchgeführt wird und
 - g) die Förderungsansuchen bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau möglichst gemeinsam eingereicht werden.
 - h) Für aneinandergebaute Eigenheime (Parzellen- bzw. Wohnungseigentum gem. WEG 2002) gilt als Förderungsvoraussetzung, insbesondere aus Gründen des Brandschutzes, dass die Trennung der einzelnen Gebäude ab Fundamentplattenoberkante über die gesamte Gebäudehöhe zu erfolgen hat. Die Ausführung im Dachbereich muss den brandschutztechnischen Maßnahmen (F 90) entsprechen.
 - i) Es ist eine zentral zugängliche Allgemeinfläche von mindestens 5 m² pro Wohneinheit bzw. mindestens 50 m² Gesamtgröße nachzuweisen (Gestaltungsplan).
 - j) Der Organisator (z.B. Bauträger) hat das Ansuchen bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau einzureichen.

- Abbruch des Wohnbestands: Wird ein bestehendes Wohngebäude abgerissen und auf derselben Liegenschaft ein Eigenheim neu errichtet, kann der Zuschlag gewährt werden. Voraussetzung ist, dass für das bestehende Wohngebäude eine Baubewilligung vor dem 01.01.1980 erteilt wurde. Weiters darf davon nach Abbruch maximal der Keller erhalten bleiben (keine darüber hinausragenden Wände!). Bei Einreichung muss eine Bestätigung der Gemeinde vorgelegt werden, dass der Abbruch nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorgaben verstößt (z.B. Ortsbildgesetz 1977, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008, Denkmalschutzgesetz). Weiters ist ein aufrechter Abbruchbescheid, der rückwirkend bis 01.01.2024 datiert sein darf, nachzuweisen. Bei Endabrechnung ist zudem eine Bestätigung der Gemeinde darüber vorzulegen, dass der Abbruch auch tatsächlich erfolgt ist.

6. Erforderliche Unterlagen

- a) Einkommensnachweise (ausgestellt vom Dienstgeber) über das abgelaufene Kalenderjahr für alle künftig im Haushalt lebenden Personen oder letzter Einkommensbescheid.
- b) Bestätigung über den Bezug der Familienbeihilfe
- c) Heirats- bzw. Partnerschaftsurkunde
- d) Nachweis über den Bezug des Kinderbetreuungsgeldes
- e) Grundbuchsauszug neuesten Standes oder Kaufvertrag unter gleichzeitiger Bekanntgabe eines Treuhänders
- f) Baubewilligungsbescheid (die dort angeführte Grundstücksnummer muss mit der Grundstücksnummer im Grundbuchsauszug übereinstimmen)
- g) Positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle

- h) Originalbauplan, versehen mit dem baubehördlichen Genehmigungsvermerk und mit vollständiger Darstellung der eingetragenen Nutzflächen aller Räume sowie eines allfälligen Altbestands.
- i) Nachweis über Eigenmittel (z.B. Kontoauszug)
- j) Nachweis des Darlehens (Kredits)
- k) Zustimmungserklärung
- l) Bau- und Zahlungsbestätigung

Darüber hinaus können zusätzlich folgende Unterlagen erforderlich sein:

- m) Bestätigung der Gemeinde über Bauen im Siedlungsschwerpunkt
- n) Bestätigung des Bauträgers/der Baufirma über die Verwendung nachwachsender Rohstoffe laut Definition (siehe Punkt 5.)
- o) Abbruchbescheid (Datum **darf nicht vor dem 01.01.2024** liegen)
- p) Bestätigung der Gemeinde, dass der Abbruch nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorgaben (z.B. Ortsbildgesetz 1977 bzw. Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008) verstößt
- q) Bestätigung der Gemeinde, dass das abzureißende Wohngebäude eine Baubewilligung vor dem 01.01.1980 erteilt bekommen hat.
- r) Bei Bezug des geförderten Eigenheimes: Bestätigung der Gemeinde, dass der Abbruch tatsächlich erfolgt ist
- s) Bei Endabrechnung: Zertifikat der Umsetzung eines klimaaktiv-Gebäudestandards.

7. Fertigstellungsmeldung

Das geförderte Eigenheim ist innerhalb der vorgeschriebenen Bauvollendungsfrist (im Normalfall drei Jahre) fertig zu stellen und zu beziehen. Als Nachweis der widmungsgemäßen Verwendung der Förderungsmittel sind Meldebestätigungen für alle im Eigenheim wohnenden Personen sowie die Fertigstellungsanzeige bzw. der Benützungsbewilligungsbescheid vorzulegen. Rechnungen und Zahlungsnachweise der hocheffizienten alternativen Energiesysteme (z.B. Solar-, Photovoltaik-, Biomasse- oder Wärmepumpenlage) laut positiver Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle sind vorzulegen.

8. Gebührenbefreiung

Das Förderungsansuchen und die Beilagen sind unabhängig von der Wohnungsgröße von den Gebühren befreit. Für die grundbücherliche Sicherstellung von Darlehen fallen beim Bezirksgericht Gebühren an, wenn die Wohnungsgröße 130 m², bzw. bei mehr als fünf haushaltszugehörigen Personen, 150 m² überschreitet. Die Entscheidung, ob im Einzelfall eine Gebührenbefreiung gewährt werden kann oder ob eine nachträgliche Vergebührung erfolgt, treffen die zuständigen Gerichte. Wir ersuchen Sie daher, sich vorab beim zuständigen Bezirksgericht zu erkundigen.

9. Grundbuchbelastung

Es besteht die Verpflichtung, die Darlehensschuld ins Grundbuch eintragen zu lassen.

Die gesetzlich zulässige Belastungsgrenze im Grundbuch beträgt 70% der anerkannten Gesamtbaukosten. Das Pfandrecht für das Landesdarlehen muss innerhalb dieser 70% Platz finden.

10. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?

Anträge können online unter www.wohnbau.steiermark.at gestellt werden. Nach Prüfung sowie positiver Begutachtung der vorgelegten Unterlagen und Bewilligung durch die Steiermärkische Landesregierung wird nach Sicherstellung im Grundbuch (Retournierung des beglaubigten Schuldscheines samt Grundbuchsauszug an die Fachabteilung Energie und Wohnbau) das Landesdarlehen ausbezahlt.

11. Wo bekomme ich weitere Informationen?

Informationen über die Förderung können unter www.wohnbau.steiermark.at abgerufen werden. Darüber hinaus sind Informationen persönlich in der Infozentrale der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Landhausgasse 7, 8010 Graz, telefonisch unter 0316/877-3713, -3769, -6499 bzw. -5461 sowie per Mail unter energie-wohnbau@stmk.gv.at erhältlich.

12. Datenschutzrechtliche Bestimmungen

- I. Der Förderungsgeber bzw. die Förderungsstelle ist gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b und f Datenschutz-Grundverordnung ermächtigt, alle im Förderungsantrag enthaltenen sowie die bei der Abwicklung und Kontrolle der Förderung sowie bei allfälligen Rückforderungen anfallenden, die Förderungsnehmerin/den Förderungsnehmer betreffenden personenbezogenen Daten für Zwecke der Abwicklung des Förderungsvertrages, für Kontrollzwecke und für allfällige Rückforderungen automationsunterstützt zu verarbeiten.
- II. Der Förderungsgeber bzw. die Förderungsstelle ist weiters ermächtigt, Daten gemäß Z 1 im notwendigen Ausmaß
 - a) zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung
 - an den Landesrechnungshof Steiermark und vom Land beauftragte Dritte, die zur vollen Verschwiegenheit über die Daten verpflichtet sind,
 - allenfalls an den Bundesrechnungshof und das zuständige Bundesministerium,
 - allenfalls an Organe der EU nach den EU-rechtlichen Bestimmungen,
 - allenfalls an andere Stellen, mit denen Kooperationen bestehen oder die gesetzlichen Anspruch auf Informationen haben bzw.
 - b) für Rückforderungen gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f Datenschutz-Grundverordnung an das Gericht zu übermitteln.

- III. Der Name der Förderungsnehmerin/des Förderungsnehmers oder ihre/seine Bezeichnung unter Angabe der Rechtsform, der Förderungsgegenstand sowie die Art und die Höhe der Förderungsmittel können in Berichte über die Förderungsvergabe aufgenommen und so veröffentlicht werden.
- IV. Angaben zu der Förderungsnehmerin/dem Förderungsnehmer, der Förderungsgegenstand, die Art und die Höhe der Förderungsmittel, die Zuordnung zum Leistungsangebot sowie Angaben über die Zahlungen (§ 25 Abs. 1 Z 1 bis 4, 6 und 7 TDBG 2012) können an den Bundesminister für Finanzen zum Zweck der Verarbeitung in der Transparenzdatenbank übermittelt werden.
- V. Soweit Mehrfachförderungen ausgeschlossen sind, erfolgt zwischen den Förderungsstellen von Land und Bund ein Abgleich der Daten aus den jeweiligen Förderungsanträgen.
- VI. Allgemeine Informationen
- zu den zustehenden Rechten der Förderungsnehmerin/des Förderungsnehmers auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerruf und Widerspruch sowie Datenübertragbarkeit,
 - zu dem zustehenden Beschwerderecht der Förderungsnehmerin/des Förderungsnehmers bei der Österreichischen Datenschutzbehörde und
 - zum Verantwortlichen der Verarbeitung und zum Datenschutzbeauftragten finden Sie auf der Datenschutz-Informationssseite der Steiermärkischen Landesverwaltung datenschutz.stmk.gv.at



Das Land
Steiermark