

ABT15EW – Sanierung und Revitalisierung

Sonderförderungsrichtlinie

Sanierungs- offensive für Mietwohnungen

Stand September 2024



Das Land
Steiermark

Sanierungsoffensive für Mietwohnungen

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

© September 2024

Sonderförderungsrichtlinie „Sanierungsoffensive für Mietwohnungen“

Inhaltsverzeichnis

Sanierungsoffensive für Mietwohnungen	1
Inhaltsverzeichnis	2
Einleitung	3
1. Gegenstand der Förderung	3
2. Begriffsbestimmungen	3
2.1. Wohnung	3
2.2. Nutzfläche	4
3. Wer kann eine Förderung beantragen?	4
4. Können Förderungen miteinander kombiniert werden?	4
5. Förderungsvoraussetzungen	4
6. Förderungshöhe	5
Förderungsbeitrag des Landes in Ergänzung zur Bundesförderung (Sonderförderung des Landes)	6
7. Erforderliche Unterlagen	6
8. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?	7
8.1. Bundesförderung	7
8.2. Landesförderung	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 Bewohner:innen erhöht sich und durch die gesetzten Energieeinsparungsmaßnahmen ergeben sich auch signifikante Einsparungen für die Mieter:innen bei den laufenden Betriebskosten. Sowohl durch die Baumaßnahmen, als auch durch eingesparte Betriebskosten, die wiederum mit einer Verstärkung der Kaufkraft der Bewohner:innen 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** befinden.

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 im Zeitraum 1.9.2024 bis 31.12.2026 gestellt werden.

Gefördert werden Leistungen, die ab 01.01.2024 erbracht wurden. Im Rahmen der Förderungsaktion kann pro Kalenderjahr und pro Wohnobjekt nur ein Förderungsantrag gestellt werden.

Die Landesförderung setzt eine Förderung des Bundes aus der „Thermischen Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025, Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage“, zumindest während der Laufzeit dieser Bundesförderung, voraus und gewährt zu dieser einen Zuschlag.

Förderbar ist die thermische Sanierung der Gebäudehülle von Wohngebäuden 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
- 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 Gebäudeeigentümer:innen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG bzw. deren bevollmächtigte Vertretungen.

Zielgruppe der Förderung sind Mieter:innen 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 eine Förderung des Bundes für die „**Thermische Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025, Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage**“ (die bei der Kommunalkredit Public Consulting –KPC im Zeitraum 2.5.2024 bis 31.12.2025 beantragt werden kann) vorliegen. Siehe dazu: [Thermische Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025 | Umweltförderung \(umweltfoerderung.at\)](#)
- b) Es muss sich um einen mehrgeschoßigen Wohnbau mit mindestens drei getrennt begehbaren Wohneinheiten in der Steiermark handeln.
- c) Die **Baubewilligung** 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 Förderung kann nur gewährt werden, wenn **folgende wärmetechnische Höchstwerte** nicht überschritten werden:

Tab. 1: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte

Maßnahme	Reduktion des spezifischen Heizwärmebedarfes Referenzklima
Umfassende Sanierung guter Standard	Reduktion des spez. HWB _{Ref, RK} ¹⁾ auf max. 56,44 kWh/m ² a bei einem A/V-Verhältnis ²⁾ ≥ 0,8 bzw. max. 26,86 kWh/m ² a bei einem A/V-Verhältnis ≤ 0,2
Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard	Reduktion des spez. HWB _{Ref, RK} ¹⁾ auf max. 44 kWh/m ² a bei einem A/V-Verhältnis ²⁾ ≥ 0,8 bzw. max. 28 kWh/m ² a bei einem A/V-Verhältnis ≤ 0,2

Bei einem A/V-Verhältnis < 0,8 bzw. > 0,2 gelten die Werte der Tabelle gemäß [hwb_grenzwerttabelle_TGS_GBV.pdf \(umweltfoerderung.at\)](#)

Für die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden ist der Heizwärmebedarf (spez. HWB_{Ref, RK}) um mindestens 25 % zu reduzieren. Die max. Förderung beträgt in diesem Fall 150 Euro/m² Wohnnutzfläche bzw. max. bis zu 80 % der förderungsfähigen Gesamtinvestitionskosten. Die durchgeführten Maßnahmen müssen aus denkmalpflegerischer Sicht für das Bauwerk „vertretbar“ sein.

- f) Die gewährten Förderungsmittel müssen vollumfänglich dem Mieter/der Mieterin/Nutzungsberechtigten zugutekommen und die Kosten in der Höhe der Förderung der geförderten Sanierungsmaßnahmen dürfen nicht an diese weitergeben oder -verrechnet werden.
- g) In Verbindung mit der Förderung einer umfassenden thermischen Gebäudesanierung muss durch den/die Vermieter:in allen Mieter:innen schriftlich eine Information über die geplanten Sanierungsmaßnahmen zukommen und als Aushang an öffentlich zugänglichen Stellen (bspw. Schwarzes Brett) in den betreffenden Gebäuden angebracht werden. Im Informationsschreiben sind jedenfalls folgende Inhalte schriftlich für die Landesförderung festzuhalten:
- Berechnung und Darstellung der Landesförderung (sowie deren Quelle/Logo Land).
 - Verteilungsschlüssel der anfallenden Investitionskosten nach der anteiligen Nutzfläche.
 - Im Falle einer erforderlichen Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB), Höhe und Laufzeit der Mietzinserhöhung/EVB.
 - Bei Gewährung einer Förderung reduziert sich der Betrag der Mietzinserhöhung/EVB um 100 % der Förderung und im Verhältnis des Verteilungsschlüssels.
 - Sollte eine Rückforderung der Förderung eintreten wird der/die Vermieter:in hierfür herangezogen.

6. Förderungshöhe

Die Landesförderung besteht in der Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren **Förderungsbeitrages** in Form von **Zuschlägen in der Höhe von bis zu 50 %** der Kosten zu den jeweils vom Bund anerkannten förderungsfähigen Maßnahmen im Rahmen der Bundesförderung „Thermische Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025 mehrgeschossiger Wohnbau/Reihenhausanlage“ in Verbindung mit sonstigen wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen (= max. 50 % der Bundesförderung).

Die Gesamtförderung (Bundesförderung + Förderung Land) ist mit maximal 80 % der förderungsfähigen Gesamtinvestitionskosten begrenzt.

Vom Bund (im untergeordneten Ausmaß) mitgeförderte **betriebliche Anteile** sind im Rahmen der Wohnbauförderung **nicht förderungsfähig**.

Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Material sowie für Planung, Sanierung und Montage. Maßnahmen, für die keine Montagerechnungen von Professionist:innen vorgelegt werden, können nicht gefördert werden.

Förderungsbeitrag des Landes

(Sonderförderung des Landes in Ergänzung zur Bundesförderung)

Tab. 2: Förderungsfähige Maßnahmen und Förderungshöhe

Förderungsfähige Maßnahme	Förderung
Umfassende Sanierung guter Standard	100 Euro/m ² Wohnnutzfläche
Umfassende Sanierung guter Standard mit NAWARO Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen)	175 Euro/m ² Wohnnutzfläche
Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard	150 Euro/m ² Wohnnutzfläche
Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard mit NAWARO Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen)	263 Euro/m ² Wohnnutzfläche

Die Förderung ist mit max. 80% der förderungsfähigen Gesamtinvestitionskosten (Bundesförderung + Förderung Land) begrenzt.

7. Erforderliche Unterlagen

Es sind für die Antragstellung folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) **Förderungsantrag** (online)
- b) **Baubewilligung Bestand** (Kopie)
- c) Aktueller **Grundbuchsauszug**

Mit **Vorlage** der erfolgreichen **Förderungsgenehmigung des Bundes** sind folgende Unterlagen hochzuladen

- a) Fertigstellungsmeldung
- b) **Förderungsbestätigung** Bund: Bundesförderung gemäß Kommissions-sitzung
- d) **Formularanhang** der KPC: Technische Details Energieausweis
- e) **Endabrechnungsbogen** der KPC: Thermische Sanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen
- f) **Bestätigung Zusatzinformation Energieausweis** zur Angabe der Fensterflächen und der ZEUS-ID (Identifikationsnummer der Energieausweisplattform ZEUS www.energieausweise.net)
- g) **WS-Datenblatt** mit Kostenaufteilung auf die einzelnen Wohnungen

- h) **Rechnungen** ausgestellt von entsprechend befugten Unternehmen (Kopien)
- i) Spätestens **zum Baubeginn** Nachweis über die **Informationspflicht** zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen zur Landesförderung

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. Bundesförderung

Es muss die **Förderung des Bundes** „Thermische Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025, Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage“ **beantragt und in weiterer Folge auch zugesagt werden.**

Zur Antragstellung und allen Informationen siehe

[Thermische Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025 | Umweltförderung \(umweltfoerderung.at\)](http://www.umweltfoerderung.at).

8.2. Landesförderung

Eine **Antragstellung** an das Land kann **zeitgleich** erfolgen und ist bis längstens bis 31.12.2026 möglich.

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

Die **Zusicherung der Landesförderung** erfolgt unter der Voraussetzung, dass die **Förderung des Bundes** zur „Thermischen Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025, Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage in weiterer Folge **genehmigt** wird. Die Feststellung der tatsächlichen Förderungsfähigkeit sowie die Auszahlung der endgültigen Förderungshöhe erfolgt nach Umsetzung der Maßnahmen und an Hand der Nachreichung der erforderlichen Nachweise.

ANHANG

Pflichten und allgemeine Verfahrensbestimmungen

Die Förderungswerberin / der Förderungswerber verpflichtet sich, dass die Wohnung(en) ständig bewohnt wird (werden) bzw. spätestens nach Ausstellung der Förderungszusicherung ständig mit Hauptwohnsitz bewohnt wird (werden) und 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 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 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.

Eigenerklärungen

1. Die Förderungswerberin/ der Förderungswerber bestätigt, dass die Wohnung(en) ständig bewohnt wird (werden) bzw. spätestens nach Ausstellung der der Förderungszusicherung 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 Eigentümer:innen des Gebäudes der den nach § 6 Abs 2 Mietrechtsgesetz oder § 14c Abs 2 Wohnungsgemein-nützigkeitsgesetz bestellten Verwalter:innen, gewährt werden darf.

Die Förderungswerberin/ der Förderungswerber bestätigt mit der Unterschrift, über die erforderliche Berechtigung zur Entgegennahme der Förderung zu verfügen.

5. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt, die maßgeblichen Förderungsvoraussetzungen zu erfüllen.
6. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber nimmt zur Kenntnis, dass sich die Förderungsstelle vorbehält, gegebenenfalls weitere zur Prüfung benötigte Unterlagen nachzufordern.
7. 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
- 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	5
Tab. 2: Förderungsfähige Maßnahmen und Förderungshöhe	6



Das Land
Steiermark