

ABT15EW – Sanierung und Revitalisierung

Förderungsrichtlinie

Große Eigenheim- sanierung

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand 15. September 2024

Mit Ergänzungen zum möglichen Landesdarlehen in Punkt 6,
zum Einkommen und zum Schuldschein in Punkt 7.1



Das Land
Steiermark

Große Eigenheimsanierung

Förderungsrichtlinie des Landes Steiermark
Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Inhaltsverzeichnis

Große Eigenheimsanierung.....	1
Inhaltsverzeichnis	2
Einleitung.....	3
1. Gegenstand der Förderung	3
2. Begriffsbestimmungen	4
2.1. Ein- und Zweifamilienhaus	4
2.2. Wohnung/Wohneinheit	4
2.3. Nutzfläche.....	4
2.4. Sanierung	5
2.5. Einkommen.....	5
3. Wer kann eine Förderung beantragen?.....	6
4. Können Förderungen miteinander kombiniert werden?	6
5. Förderungsvoraussetzungen.....	7
5.1. Grundbetrag.....	7
5.2. Förderungsbeitrag (Umfassende energetische Sanierung)	8
6. Wie hoch ist die Förderung?.....	10
6.1. Grundbetrag.....	11
6.2. Förderungsbeitrag	11
7. Erforderliche Unterlagen.....	13
7.1. Grundbetrag Landesdarlehen.....	13
7.2. Förderungsbeitrag	14
8. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?	14
8.1. Grundbetrag.....	14
8.2. Förderungsbeitrag	14
ANHANG	16

Einleitung

Durch die Förderung der „Großen Eigenheim-Sanierung“ wird der Kauf und die anschließende Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Land Steiermark unterstützt.

Die thermische Sanierung von Gebäuden hilft, den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken, bei der Gebäudebeheizung Kosten zu sparen und dadurch einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Gleichzeitig werden durch die Erhaltung und Sanierung der Gebäude Materialressourcen geschont, neue Flächeninanspruchnahmen verhindert und die Wertschöpfung in den steirischen Regionen gestärkt. Mit der Sanierung von Gebäuden wird den Strategien des Landes Steiermark im Bereich Klima und Energie Rechnung getragen.

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

1. Gegenstand der Förderung

Es werden

- der **Kauf** eines **bestehenden Eigenheimes** durch ein **Landesdarlehen** mit einer Laufzeit von 30 Jahren und anschließend
- die **Sanierung** dieses Eigenheimes durch einen **nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrag**

gefördert.

Darüber hinaus besteht die ergänzende Möglichkeit, eine **Förderung des Bundes** zu beantragen, siehe [Sanierungsbonus Ein-Zweifamilienhaus und Reihenhäuser 2023/2024 | Umweltförderung \(umweltfoerderung.at\)](https://www.umweltfoerderung.at)

Das Ziel ist

- die thermische Sanierung der Gebäudehülle und gegebenenfalls zusätzlich
- die Verbesserung des energetisch relevanten Haustechniksystems unter Nutzung alternativer Energieformen.

Für Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten sowie für Reihenhäuser, bei denen die gesamte Wohnanlage saniert wird, gilt diese Förderung nicht.

Für die Förderung zum Kauf muss das **Gebäude zumindest 30 Jahre alt** sein (Datum der Baubewilligung).

Bei der Sanierung des Eigenheimes müssen **mindestens drei Teile** der Gebäudehülle und / oder am energetisch relevanten Haustechniksystem **zeitlich zusammenhängend hergestellt** bzw. **erneuert** oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden. Aus dem nachstehenden Maßnahmenkatalog müssen **mindestens drei Maßnahmen** ausgewählt werden:

- a) Wärmedämmung der **Fassadenflächen** (Außenwände)
- b) Austausch oder thermische Sanierung der **Fenster und Außentüren**
- c) Wärmedämmung der **obersten Geschoßdecke oder Dachschrägen** bzw. **Wände zum nicht beheizten Dachraum**
- d) Wärmedämmung der **Kellerdecke** oder **Wände bzw. Fußboden gegen das Erdreich**
- e) Maßnahmen am energetisch relevanten Haustechniksystem (Heizung und/oder Warmwasserbereitung), z.B.:
 - Anschluss an Nah-/Fernwärme
 - Einbau einer Biomasseheizung
 - Einbau einer Warmwasserbereitungsanlage auf Basis erneuerbarer Energie
 - Einbau einer Photovoltaikanlage am Gebäude (Freiflächenanlagen werden nicht gefördert).
 - Einbau eines Energiespeichers zur Optimierung des Eigenverbrauchs einer Photovoltaikanlage
 - Einbau eines Niedertemperatur-Wärmeabgabesystems (z.B. Fußbodenheizung)
 - Einbau einer Lüftungsanlage mit Luftwärmerückgewinnung

Sofern gleichzeitig mit der Sanierung **übrige Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten** (z.B. Elektroinstallation, Instandsetzung des Daches, Mauertrockenlegung usw.) durchgeführt werden, können die Aufwendungen für diese Arbeiten mitgefördert werden.

Erweiterungen der Gebäude sind nur in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen und nur in untergeordnetem Ausmaß möglich.

Wenn eine Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden erfolgt (z.B. Schaffung von Wohnraum in einem Rohdachboden) ist eine Förderung nicht möglich.

Maßnahmen anlässlich der **Errichtung von Neubauten** sind **nicht Gegenstand** dieser Förderung.

2. Begriffsbestimmungen

2.1. Ein- und Zweifamilienhaus

Wohngebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten.

2.2. Wohnung/Wohneinheit

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

2.3. 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 ausgestattet sind

2.4. Sanierung

Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, bei denen, bezogen auf die bestehende Wohnnutzfläche, der überwiegende Teil erhalten bleiben muss. Ein Abbruch ist nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig.

2.5. Einkommen

Als Einkommen gelten

- a) bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen nach § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um
 - die steuerfreien Einkünfte,
 - die abgezogenen Beträge nach den §§ 10, 18, 24 Abs. 4, 34 mit Ausnahme Abs. 6 hinsichtlich Behinderungen, 36 und 41 Abs. 3 Einkommensteuergesetz 1988,
 - die gerichtlich oder vertraglich festgesetzten Unterhaltsleistungen für geschiedene Ehegattinnen bzw. Ehegatten oder frühere eingetragene Partnerinnen bzw. Partner nach Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, die von nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen an die Förderungswerberin bzw. an den Förderungswerber zu erbringen sind,

und vermindert um die Einkommensteuer;

- b) bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen nach § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um
 - die steuerfreien Einkünfte,
 - die abgezogenen Beträge nach den §§ 18 und 34 mit Ausnahme Abs. 6 hinsichtlich Behinderungen und § 41 Abs. 3 Einkommensteuergesetz 1988,
 - die gerichtlich oder vertraglich festgesetzten Unterhaltsleistungen für geschiedene Ehegattinnen bzw. Ehegatten oder frühere eingetragene Partnerinnen bzw. Partner nach Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, die von nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen an die Förderungswerberin bzw. an den Förderungswerber zu erbringen sind,

und vermindert um die Einkommensteuer;

- c) bei Ermittlung des Einkommens gemäß lit. a und b bleiben außer Ansatz:
 - Leistungen nach § 3 Abs. 1 Z 7 und 8 Einkommensteuergesetz 1988 sowie Kinderbetreuungsgelder,
 - Kinderabsetzbeträge gemäß dem Familienbesteuerungsgesetz 1992,
 - Pflegegelder nach dem Bundespflegegeldgesetz,
 - Pflege- oder Blindenbeihilfen sowie Leistungen nach dem Steiermärkischen Kinder- und Jugendhilfegesetz,
 - Einkünfte von Minderjährigen, die im elterlichen Haushalt leben, bis zur Höhe des Ausgleichszulagenrichtsatzes für alleinstehende Pensionisten,
 - gerichtlich oder vertraglich für Kinder festgesetzte Unterhaltsleistungen, die vom Förderungswerber bezogen werden,
 - Waisenpensionen,
 - Abfertigungen,

- gerichtlich oder vertraglich für geschiedene Ehegattinnen bzw. Ehegatten oder frühere eingetragene Partnerinnen bzw. Partner nach Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft festgesetzte Unterhaltsleistungen, die von der Förderungswerberin bzw. vom Förderungswerber geleistet werden,
- Leistungen nach dem Steiermärkischen Sozialhilfegesetz, dem Steiermärkischen Mindestsicherungsgesetz und dem Steiermärkischen Behindertengesetz,
- Taggelder für Präsenz- und Zivildienstler,
- Studienbeihilfen von gesetzlich unterhaltsberechtigten Kindern,
- Einkünfte aus Ferialtätigkeit sowie
- geringfügige Aufwandsersätze, die von der öffentlichen Hand geleistet werden.

Bei Zusammentreffen von Einkünften aus unselbständiger Arbeit mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten gelten als Einkommen die Einkünfte aus unselbständiger Arbeit, sofern die Einkünfte aus den anderen Einkunftsarten negativ sind;

Als **Familieneinkommen** gilt die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen.

3. Wer kann eine Förderung beantragen?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die ein Ein- oder Zweifamilienhaus entgeltlich erwerben (Kauf) und anschließend umfassend energetisch sanieren.

Die Förderungswerber:innen müssen volljährig sowie österreichische Staatsbürger:innen oder diesen gleichgestellte Personen (§ 7 Abs 5 Stmk. WFG 1993) sein.

Spätestens nach der Sanierung muss der Hauptwohnsitz im sanierten Objekt begründet werden.

Kaufvereinbarungen über die zu fördernden Liegenschaft zwischen Ehepartner:innen, eingetragenen Partner:innen und Lebensgefährte:innen sowie innerhalb der Familie in gerader Linie zwischen Eltern, Kindern und Großeltern und zu diesen gleichgestellten Personen gelten nicht als Liegenschaftserwerb im Sinne der Förderungsrichtlinie.

4. 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. Weitere Landesförderungen für dieselben Maßnahmen sind nicht möglich.

Die Förderung von modernen Holzheizungen, thermischen Solaranlagen und Wärmepumpen erfolgt **entweder** aus Mitteln der Wohnbauförderung **oder** aus Mitteln des Steirischen Umweltlandesfonds (Umweltförderungen).

5. Förderungsvoraussetzungen

5.1. Grundbetrag

Für den geförderten Kauf eines Eigenheimes darf das Jahresnettoeinkommen im gemeinsamen Haushalt

- bei einer Person € 49.600
- bei zwei Personen € 74.400
- für jede weitere Person zusätzlich € 6.570

grundsätzlich nicht überschreiten.

Bei Überschreitung dieser Beträge um jeweils € 1.310 verringert sich die Höhe des Darlehens und des Förderungsbeitrags um jeweils 20 Prozentpunkte.

Das Eigenheim muss nach der Sanierung von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen **ständig mit Hauptwohnsitz bewohnt** werden. Das Recht an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung ist binnen sechs Monaten nach Bezug des Eigenheimes aufzugeben.

Das Förderungsdarlehen ist durch Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft sicherzustellen. Sofern dem zur Sicherung eines Förderungsdarlehens einverleibten Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorangehen, ist im Grundbuch zugunsten des Landes die Verpflichtung anmerken zu lassen, diese Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zugrundeliegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.

Sofern die Einverleibung eines Pfandrechtes nicht sofort möglich oder zweckmäßig ist, genügt als Sicherstellung zwischenzeitig die Treuhänderklärung eines öffentlichen Notars oder eines Rechtsanwaltes, dass die Sicherstellung ehestens gemäß Abs.1 erfolgen.

Die Belastung der Liegenschaft durch das Pfandrecht für das Förderungsdarlehen und im Range vorangehende weitere Pfandrechte, jeweils ohne Nebengebührensicherung, darf 70% der Gesamtbaukosten, nicht überschreiten.

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

5.2. Förderungsbeitrag (Umfassende energetische Sanierung)

- a) Es muss eine **Benutzungsbewilligung** für das zu fördernde Objekt vorliegen.
- b) Die Baumaßnahmen müssen eine **kostensparende Ausführung** aufweisen.
- c) Es werden nur die auf den **Wohnbereich entfallenden, angemessenen Kosten gefördert**.
- d) Die Durchführung (Umsetzung) von geförderten Maßnahmen darf nur **von entsprechend gewerberechtlich befugten Firmen** erfolgen, was durch entsprechende Rechnungen nachzuweisen ist. Das Ausstellungsdatum dieser Rechnungen darf zum Zeitpunkt des Förderungsantrags nicht **mehr als zwei Jahre** zurückliegen. Ebenso müssen die entsprechenden Zahlungsnachweise vorgelegt werden.
- e) Spätestens nach Ausstellung der Förderungszusicherung müssen die Wohnungen **ständig mit Hauptwohnsitz bewohnt werden**. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen, Fremdenzimmer, Wochenendhäuser sowie Büro- und Geschäftsräume sind von der Förderung ausgeschlossen.
- f) Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn **folgende wärmetechnische Höchstwerte** nicht überschritten werden, wobei der Nachweis wahlweise über den Endenergiebedarf ($EEB_{RK,zul}$) oder den Gesamtenergieeffizienzfaktor ($f_{GEE,RK,zul}$) geführt werden kann:

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 vor dem 15.5.2024 eingereicht wurden sowie für Bauvorhaben, 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

Können die in den obigen Tabellen angeführten Mindestanforderungen an die wärmetechnischen Höchstwerte nicht eingehalten werden, ist **in besonders begründeten Ausnahmefällen ein um zumindest 40 % verbesserter Heizwärmebedarf (HWB_{Ref,RK})** gegenüber dem Ausgangs-HWB-Wert nachzuweisen und es müssen die energetischen Mindeststandards für wärmeübertragende Bauteile (U-Werte) entsprechend der OIB-Richtlinie 6, Tabelle 4.4.1 um mindestens 24 % unterschritten werden.

- g) **Ausgenommen** von den Mindestanforderungen an die wärmetechnischen Höchstwerte sind **baukulturell wertvolle Gebäude**. Bei diesen Gebäuden ist eine Heizwärmebedarfs-Einsparung von mindestens 30 % anzustreben.
- h) 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. Die ZEUS-IDs sind im Förderungsantrag bekanntzugeben.
- i) Bei **Neuerichtung oder Austausch von Heizungsanlagen** sind hocheffiziente alternative Energiesysteme einzusetzen, die der Gebäudebeheizung und der Warmwasserbereitung, gegebenenfalls in Kombination mit thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen, ganzjährig zur Verfügung stehen.
- j) **Sanierungsmaßnahmen**, die in den **letzten 10 Jahren** im Rahmen der Umfassenden energetischen Sanierung“ oder „Kleinen Sanierung“ bereits gefördert wurden, sind **nicht förderungsfähig**.
- k) Für die **Förderung von Heizungssystemen** gilt: Ist der Anschluss an eine hocheffiziente Nah- oder Fernwärme (zumindest 80 % der Energie stammt aus erneuerbaren Quellen oder es handelt sich um hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2012/27/EU oder es handelt sich um sonstige allenfalls ungenutzte Abwärme oder es handelt sich um eine Kombination dieser Energiequellen) möglich, kann nur ein solcher Nah-/Fernwärmeanschluss gefördert werden. Ist dies nicht oder nicht wirtschaftlich möglich, kann auch ein anderes, hocheffizientes alternatives Heizungssystem (z.B. Holzheizung, Wärmepumpe) gefördert werden. Hocheffiziente Nah- und Fernwärmenetze im Sinne dieser Förderungsrichtlinie können unter www.sanieren.steiermark.at abgefragt werden.
- l) Für die **Förderung von gebäudetechnischen Systemen** (Heizungsanlagen, Warmwassersysteme, Photovoltaikanlage etc.) gelten die Vorgaben aus der „Richtlinie zur ökologischen Wohnbauförderung“: www.wohnbau.steiermark.at → Themen → Wohnbaurecht → Ökologische Wohnbauförderung.
- m) Produkte, die zur Gänze oder teilweise aus HFKW geschäumten Kunststoffen bzw. aus recycelten (H)FKW- oder (H)FCKW-haltigen Materialien bestehen, sind nicht zulässig.
- n) Im Anlassfall ist eine thermografische Prüfung und erforderlichenfalls eine Mängelbehebung durchzuführen.

- o) **Rechnungen** müssen auf den/die AntragstellerIn persönlich lauten sowie auf die im Antrag angegebene Standortadresse ausgestellt sein.
- p) Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen und ihre Übergabe dürfen nur von entsprechend **befugten Unternehmen** durchgeführt werden.
- q) Es dürfen **nur neue (ungebrauchte) Komponenten/Bauprodukte** verwendet werden.

Bitte beachten Sie, dass bei Inanspruchnahme einer Förderung des Bundes die Anforderung an die wärmetechnischen Höchstwerte von jenen des Landes Steiermark abweichen können und bezüglich der Kriterien von Land und Bund die jeweils strengere Anforderung einzuhalten ist.

6. Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderung für den erstmaligen Kauf und die Sanierung eines bestehenden Eigenheimes besteht aus

- einem **Landesdarlehen in Höhe eines Grundbetrages** in Kombination mit
- der Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren **Förderungsbeitrages des Landes**.

Der Kaufpreis für den erstmaligen Kauf eines bestehenden Eigenheimes darf nicht niedriger sein als das zu gewährende Landesdarlehen. Ist der Kaufpreis niedriger als das maximal mögliche Landesdarlehen gemäß Punkt 6.1 wird das Landesdarlehen entsprechend verringert.

Der Kaufpreis ist ohne jegliche Nebenkosten anzusetzen.

Darüber hinaus besteht die ergänzende Möglichkeit, eine **Förderung des Bundes** zu beantragen, siehe [Sanierungsbonus Ein-Zweifamilienhaus und Reihenhaus 2023/2024 | Umweltförderung \(umweltfoerderung.at\)](#)

Die Summe der Förderbeträge aus Landesdarlehen sowie aus Förderungsbeiträgen von Bund und Land ist mit 200.000 Euro je Förderungsantrag begrenzt.

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

6.1. Grundbetrag

Tab. 5: Höhe des Landesdarlehens

Landesdarlehen Grundbetrag	Finanzierung
Basisbetrag für 1 Person	80.000 Euro
Ehepartner:in, Lebensgefährt:in, eingetragene Partner:in	20.000 Euro
Jede weitere nahestehende Person	10.000 Euro

Die Rückzahlungslaufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre und ist mit maximal 1,50 % pro Jahr 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.

6.2. Förderungsbeitrag

Die Förderung besteht in der Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren **Förderungsbeitrages** in der Höhe von 30 % der förderbaren Kosten. Diese sind in Abhängigkeit der erreichten Ökopunkte wie folgt begrenzt:

Tab. 6: Förderbare Kosten mit Ökopunkten

Ökopunkte	Förderbare Kosten je Ein- und Zweifamilienhaus maximal
kein Ökopunkt	80.000 Euro
1 Ökopunkt	85.000 Euro
2 Ökopunkte	90.000 Euro
3 Ökopunkte	95.000 Euro
4 Ökopunkte und mehr	100.000 Euro

Für **folgende Maßnahmen können Ökopunkte gewährt** werden, wobei sich die detaillierten Kriterien für die einzelnen Maßnahmen aus den „Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung“ ergeben (www.wohnbau.steiermark.at → Themen → Wohnbaurecht → Ökologische Wohnbauförderung)¹:

Tab. 7: Ökopunkte für Wärmedämmmaßnahmen

Ökopunkte	Maßnahmen
max. 4	Verwendung ökologischer Baustoffe
1	Wärmedämmende Maßnahmen an der Gebäudehülle bei Unterschreitung des maximal zulässigen jährlichen Heizwärmebedarfs um mindestens 10 % oder
2	Wärmedämmende Maßnahmen an der Gebäudehülle bei Unterschreitung des maximal zulässigen jährlichen Heizwärmebedarfs um mindestens 20 %

¹ Siehe dazu die [Richtlinien für die Ökologische Wohnbauförderung](#)

Von den nachstehend angeführten Maßnahmen können **maximal 2 Ökopunkte gewährt werden:**

Tab. 8: Ökopunkte für gebäudetechnische Maßnahmen

Ökopunkte	Maßnahmen
1	Anschluss an bzw. Umstellung auf Nah- bzw. Fernwärme
1	Einbau einer Biomasseheizung (Scheitholz- und Kombikessel sind im Großraum Graz nicht förderungsfähig)
1	Errichtung einer solarthermischen Anlage für die Warmwasserbereitung
1	Errichtung einer solarthermischen Anlage für die Heizungsunterstützung
1	Einbau einer Wärmepumpenheizung
1	Einbau einer Photovoltaikanlage
1	Einbau eines elektrischen Energiespeichers in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zur Optimierung des Eigenverbrauchs der Photovoltaikanlage
1	Innovative Bauweisen und Maßnahmen (z.B. Wasserstoffspeicher, innovative Wohnformen, Eisspeicher in Kombination mit einer Wärmepumpe)
1	Einbau eines Niedertemperatur-Wärmeabgabesystems (z.B. einer Fußbodenheizung) mit einer maximalen Vorlauftemperatur von 55°C
1	Sommerlicher Wärmeschutz - Belichtungsflächen

Bei folgenden Maßnahmen sind die maximalen, förderbaren Kosten **je Wohnung** wie folgt begrenzt:

Tab. 9: Maximal förderbare Kosten je Eigenheim

Maßnahmen	Förderbare Kosten je Wohnung
Sanierung bzw. Einbau eines Badezimmers	10.000 Euro
Sanierung bzw. Einbau einer WC-Anlage	5.000 Euro
Errichtung eines Personenaufzugs	10.000 Euro

Die **Kosten für die Erstellung der Energieausweise** können im Rahmen der förderbaren Kosten **mitgefördert** werden.

7. Erforderliche Unterlagen

7.1. Grundbetrag Landesdarlehen

- a) **Förderungsantrag** (online)
- b) **Eidesstattliche Erklärung**
- c) **Kaufangebot** oder unterfertigter **Kaufvertrag; Baurechtsvertrag** (Kopie)
- d) **Baubewilligung des Bestandsobjektes** (Kopie)
- e) **Einkommensnachweis**

Das Einkommen ist für alle im Haushalt lebenden Personen nachzuweisen:

1. bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr;
2. bei Arbeitnehmern, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr; dabei ist eine Erklärung über allfällige Einkünfte im Ausland abzugeben.
3. Bestätigung über den Bezug der Familienbeihilfe
4. Nachweis über den Bezug des Kinderbetreuungsgeldes
5. Heirats- bzw. Partnerschaftsurkunde

Bei der Prüfung des Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen beigebracht oder verlangt werden. Insbesondere kann in Fällen Z.1 die Vorlage der Einkommensteuerbescheide für die letzten drei veranlagten Kalenderjahre verlangt, in Fällen nach Abs.1 Z. 2 vom Einkommen des letzten Monats oder der letzten drei Monate ausgegangen werden, wenn dies zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig erscheint.

- f) **Schätzwertgutachten** zum Liegenschaftserwerb einer/eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- g) **Energieberatungsprotokoll**
- h) **Sanierungskonzept** einer befugten Planerin/eines befugten Planers mit **Kostenschätzung** zu den beschriebenen Sanierungsmaßnahmen
- i) **Bestandspläne**
- j) **Grundbuchsauszug** nach durchgeführter Eigentumsübertragung oder **Treuhandhaftung**

Hinweis: Der unterfertigte Kaufvertrag und die grundbücherliche Durchführung des Eigentumserwerbes oder die Treuhandhaftung sowie die Vorlage des unterfertigten, beglaubigten und im Grundbuch eingetragenen Schuldscheins sind Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens.

7.2. Förderungsbeitrag

Es sind folgende Unterlagen **in Kopie** vorzulegen:

- a) **Förderungsantrag** (online)
- b) **Vollmacht**, wenn die Förderungsabwicklung über eine/n Bevollmächtigte/n erfolgt
- c) **Aktueller bzw. noch gültiger amtlicher Grundbuchauszug**
- d) **Baubeschreibung** (genaue Beschreibung der Baumaßnahmen)
- e) **bei Zu-, Um- und Ausbauten**: Plan des zu fördernden Objektes mit Angabe der Raumnutzung und der Nutzflächen (Darstellung: Bestand in grau, Abbruch in gelb, Neubau in rot)
- f) **Rechnungen** ausgestellt von entsprechend gewerberechtlich befugten Unternehmen
- g) **bei Einbau einer Heizung**:
 - **bei Fernwärmeanschluss**: Wärmeliefervertrag und die Inbetriebnahmemeldung
 - **bei Wärmepumpenheizung oder Holzheizung**: Bestätigung des Fernwärmebetreibers / der Gemeinde über die Nichtdurchführbarkeit eines Fernwärmeanschlusses
- h) **Energieausweis vor und nach der „Umfassenden energetischen 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

Die Förderungsanträge und weitere erforderlichen Formulare sind verfügbar auf www.sanieren.steiermark.at.

8. Wie erfolgt die Förderungsabwicklung?

8.1. Grundbetrag

Ein **Antrag für das Darlehen** zum **erstmaligen Kauf** eines Eigenheimes ist für Kaufangebote oder Kaufverträge, die nach dem 31.12.2023 datiert sind, möglich.

Die Antragstellung ist ab Vorliegen eines verbindlichen Kaufangebotes bis spätestens 12 Monate ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses möglich.

8.2. Förderungsbeitrag

Binnen drei Jahren nach Zusicherung des Darlehens sind die **Sanierungsmaßnahmen** fertig umzusetzen und der **Förderungsbeitrag** nach deren Abschluss innerhalb von 6 Monaten zu **beantragen**.

Bei einem Investitionsvolumen über 30.000 Euro kann **in begründeten Ausnahmefällen** auf Basis von Kostenvoranschlägen/Ausschreibungsergebnissen um schriftliche Mitteilung über die förderbaren Sanierungsmaßnahmen und die Höhe der förderbaren Kosten angesucht werden.

Änderungen und/oder Erweiterungen von beantragten Förderungen sind nach Abschluss des Förderungsverfahrens nicht mehr möglich. Für Änderungen und/oder Erweiterungen ist ein neuerlicher Förderungsantrag zu stellen und die Bearbeitungsfrist beginnt neuerlich zu laufen.

Die Förderung kann online unter www.sanieren.steiermark.at beantragt werden.

Alternativ ist auch ein Antrag in Papierform möglich. Der Antrag ist mittels Antragsformular inkl. der erforderlichen Unterlagen per Post, E-Mail oder Fax zu richten an:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15 – Fachabteilung Energie und Wohnbau
Referat Sanierung und Revitalisierung
Landhausgasse 7, 8010 Graz
Fax: + 43 (316) 877 4569
E-Mail: sanierung@stmk.gv.at

Für geförderte Energieberatungen wird auf www.technik.steiermark.at/cms/beitrag/12475094/82233481/ verwiesen.

ANHANG

Pflichten und allgemeine Verfahrensbestimmungen

Der/die Förderungswerber:in / 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. 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 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 die mindestens 30 Jahre zurückliegende Baubewilligung des zu sanierenden Gebäudes (alternativ kann hier auch eine Bestätigung der Gemeinde für die Bau- und Benützungsbewilligung vorgelegt werden).
2. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt, dass das Sanierungsobjekt ständig bewohnt wird.
3. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt, dass die angeführten Rechnungsbeträge vollständig sind und sich nur auf erbrachte und in voller Höhe bezahlte Leistungen beziehen.
4. 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: Weitere Bewilligungen können beispielsweise auf Grundlage des Stmk. Baugesetzes, des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes, des Ortsbildgesetzes, des Denkmalschutzgesetzes u.a. erforderlich sein.

5. Die Förderungswerberin / der Förderungswerber bestätigt, sämtliche 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 über den Endenergiebedarf.....	8
Tab. 2: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	8
Tab. 3: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Endenergiebedarf.....	8
Tab. 4: Nachweis wärmetechnische Höchstwerte über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	9
Tab. 5: Höhe des Landesdarlehens.....	11
Tab. 6: Förderbare Kosten mit Ökopunkten	11
Tab. 7: Ökopunkte für Wärmedämmmaßnahmen	11
Tab. 8: Ökopunkte für gebäudetechnische Maßnahmen	12
Tab. 9: Maximal förderbare Kosten je Eigenheim	12



Das Land
Steiermark