



## Checkliste rund um Wohnbau- und Ökoförderungen für Steiermark

### 1. Basisvoraussetzungen

Der Förderungswerber muss österreichischer Staatsbürger oder solchen gleichgestellt sein (z.B. EU Bürger).

In Zusammenhang mit der Errichtung von Eigenheimen, Eigenheimen in der Gruppe sowie Eigentums- und Mietwohnungen darf das Jahreseinkommen folgende Grenzen nicht überschreiten:

1 Person	EUR 34.000,-
2 Personen	EUR 51.000,-
für jede weitere Person	plus EUR 4.500,-

Beim Ersterwerb von Eigentumswohnungen (Wohnbauscheck) gelten folgende Einkommensgrenzen:

1 Person	EUR 38.600,-
2 Personen	EUR 57.900,-
für jede weitere Person	plus EUR 4.500,-

Bei Überschreitung der Einkommensgrenze bei Errichtung von Eigenheimen sowie Eigenheimen in Gruppe und beim Ersterwerb von Eigentumswohnungen (Wohnbauscheck) um je EUR 900,- verringert sich die Förderungshöhe um je 20 %.

Die Nutzfläche der Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen und darf mit Ausnahme bei der Errichtung von Eigenheimen sowie von Eigenheimen in Gruppe (keine Obergrenze) 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Eine bestimmten Raumwärme-Energiekennzahl (Grenzwert gemäß Berechnungsformel) darf nicht überschritten und eine Energieberatung von einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle muss durchgeführt werden. Die Beheizung darf grundsätzlich nicht mit fossilen Brennstoffen erfolgen.

Die Verwendung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung ist für rechtskräftige Baubewilligungen ab dem 01. Oktober 2006 zwingend vorgeschrieben (Ausnahmen möglich).

Der Förderungswerber muss sich verpflichten, die Wohnung ausschließlich zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses zu verwenden und Rechte an einer bisherigen Wohnung aufzugeben. Das Eigenheim muss zur ganzjährigen Bewohnung geeignet und normal ausgestattet sein.

Die Finanzierung muss gesichert sein d.h. der durch die Förderung nicht gedeckte Teil der Baukosten muss durch Eigenmittel, Eigenleistungen oder weitere Darlehen aufgebracht werden können. Die Bauführung darf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht abgeschlossen sein.



## 2. Das wird gefördert

- Neubau - Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen
- Kauf neu errichteter Wohnungen
- Kauf bestehender Häuser
- Sanierung von Wohnhäusern und Wohnungen

### 2.1. Neubau

Bei Errichtung von Eigenheimen und Eigenheimen in Gruppen gewährt das Land Steiermark rückzahlbare Annuitätenzuschüsse (Pauschalbeträge) für ein 20-jähriges Bank- oder Bauspardarlehen, die mit 1 % verzinst werden. Die Höhe der Pauschalbeträge beträgt für

1 Person	EUR 30.000,-
2 Personen	EUR 33.700,-

Bei der Errichtung von Eigenheimen in Gruppen sowie bei Bauten innerhalb einer Schutzzone wird der errechnete Pauschalbetrag der Eigenheimförderung (ohne Zuschlag Berggemeinde) um EUR 15.000,- bzw. um EUR 20.000,00 (falls die Bauplätze je Haus 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und jeweils eine Verbindung von zumindest zwei Häusern vorliegt) erhöht.

Zusätzlich sind Zuschläge, beispielsweise für Kinder, Jungfamilien, Eltern, Behinderte, Alternativenergieanlagen, Fernwärme, Niedrigenergie- bzw. Superniedrigenergiehaus oder Passivhaus und bei Neubauten in bestimmten Berggemeinden vorgesehen.

Zuschläge für Energie sparende Maßnahmen

Niedrigenergiehaus	EUR	10.000,-
Superniedrigenergiehaus	EUR	15.000,-
Passivhaus	EUR	25.000,-
Solaranlage	bis zu EUR	7.000,-
Photovoltaikanlage	bis zu EUR	7.000,-
Biomasseheizung	bis zu EUR	7.000,-
Wärmepumpe (nur in Verbindung mit Solar- oder Photovoltaikanlage)	bis zu EUR	5.000,-
Fernwärmeanschluss	EUR	3.000,-

Die Zahlungsverpflichtung des Förderungswerbers für das Bankdarlehen beträgt im ersten Jahr monatlich 0,32 % des Darlehensbetrages, wenn die höchstzulässigen Zinsen jährlich 6 % ausmachen und auch verrechnet werden. Der Rückzahlungsbetrag wird jährlich um 4 % gesteigert. Günstigere Zinsbedingungen vermindern die monatlichen Rückzahlungsbeträge.

Ab dem 21. Jahr (nach Tilgung des Bank- oder Bauspardarlehens) beträgt der Rückzahlungsbetrag monatlich 0,7 % des Darlehensbetrages und ist mit einer jährlichen Steigerung von 4 % bis zur gänzlichen Tilgung (ca. nach 27 Jahren) an das Land Steiermark zu leisten.

Derzeit ist eine Energiekennzahl von max. 45 kWh/m<sup>2</sup>.a erforderlich, damit eine Eigenheimförderung gewährt werden kann (für Ansuchen mit Einreichung ab 01.01.2012 max. 36 kWh/m<sup>2</sup>.a).



## **2.2. Ersterwerb von Eigentumswohnungen (Wohnbauscheck)**

Für frei finanzierte Wohnungen, die durch einen befugten Bauträger mit Zustimmung des Landes Steiermark errichtet werden, wird ein Direktdarlehen in der Höhe von EUR 750,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche (1 bis 4 Personen 90 m<sup>2</sup> und für jede weitere nahestehende Person 10 m<sup>2</sup> bis maximal 150 m<sup>2</sup>) gewährt.

Bei Bauvorhaben, bei denen dem Bauträger die Zustimmung zur Errichtung ab Juli 2006 erteilt wurde, können zusätzlich für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen max. EUR 150,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche gewährt werden. Diese Beträge erhöhen sich um EUR 3.700,- bei zwei Kindern und um EUR 7.400,- bei drei und mehr Kindern.

Die Laufzeit des Darlehens beträgt ca. 25 Jahre bei einer jährlichen Verzinsung von 3 %. Die halbjährlichen Annuitäten betragen vom ursprünglichen Darlehensbetrag,

im 1. bis 5. Jahr	2 %
im 6. bis 10. Jahr	2,5 %
im 11. bis 15. Jahr	3,0 %
im 16. bis 20. Jahr	3,5 %
ab dem 21. Jahr	4 %

Eine Zustimmung zum Wohnbauscheck-Bauvorhaben wird befugten Bauträgern vom Land Steiermark nur erteilt, wenn die Gesamtbaukosten beim Verkauf aller Wohnungen im Verkaufsprospekt (inkl. Grund, Tiefgarage sowie USt.) EUR 2.900,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nicht überschreiten.

## **2.3. Hausstandsgründung von Jungfamilien**

Beim Kauf eines nicht geförderten familiengerechten Eigenheimes (ca. 80 m<sup>2</sup>) gibt es auf die Dauer von maximal zehn Jahren halbjährliche Zuschüsse für ein Bank- oder Bauspardarlehen bis zu einer Höhe von maximal EUR 22.500,-.

Beim Ersterwerb einer nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 geförderten Eigentumswohnung, oder Mietkaufwohnung gibt es halbjährliche Zuschüsse auf die Dauer von zehn Jahren für ein Bank- oder Bauspardarlehen bis maximal EUR 15.000,-.

Bei sonstigen Formen der Hausstandsgründung gibt es halbjährliche Zuschüsse zu einem Bank- oder Bauspardarlehen von maximal EUR 7.500,- auf die Dauer von höchstens fünf Jahren.



## 2.4. Sanierung

Das Land Steiermark fördert Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten an wohnlich genutzten Objekten (Eigenheime und Mehrfamilienwohnhäuser). Dazu zählen:

### 1. Verbesserungsarbeiten wie z.B.

- Anschluss an Fernwärme, Alternativenergieanlagen (z.B. Pelletsheizung, Solarenergie etc.)
- Kesseltausch bei Öl- und Gasheizungen
- Energie sparende Maßnahmen (z.B. Wärmedämmungen, Fenster, Außentüren)
- Errichtung oder Umgestaltung von Sanitäranlagen, Wasserleitungsanlagen
- Elektroinstallationen, Alarmanlage, Sicherheitsmaßnahmen an Hochhäusern
- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz/Wassernetz
- Errichtung einer biologischen Abwasserreinigungsanlage
- ...

### 2. Erhaltungsarbeiten wie z.B. Mauer trockenlegung, Dach, Fassade, Fußböden, Innentüren, Malerarbeiten, Kamin-, Verputz- Deckeninstandsetzung, Ersatz undichter Gasleitungen usw.

Voraussetzung ist, dass die Baubewilligung mindestens 30 Jahre vor Einbringung des Ansuchens erteilt wurde. Kein Mindestalter ist bei Fernwärmeanschluss, Energie sparenden Maßnahmen, und Sicherheitseinrichtungen für Hochhäuser vorgesehen. In allen Fällen muss jedoch eine Benützungsbewilligung vorliegen.

Die Sanierungsmaßnahmen können bei Einreichung abgeschlossen sein. Es kann mit Kostenvoranschlägen oder Firmenrechnungen (nicht älter als 2 Jahre) angesucht werden.

Die maximale Höhe der förderbaren Kosten beträgt EUR 50.000,- pro Wohnung und wird nach der Art der Sanierungsmaßnahmen sowie ökologischen Kriterien festgelegt.

## **Umfassende energetische Sanierung**

Unter "umfassender energetischer" Sanierung versteht man die Sanierung von mind. 3 Teilen der Gebäudehülle und/oder von energetisch relevanten Haustechniksystemen.

Zur Gebäudehülle gehören: Fenster und Außentüren, Dachschrägen, Wände zum nicht beheizten Dachraum, oberste Geschosdecke, Fassadenflächen (Außenwände), Kellerdecke, Wände und Fußboden gegen das Erdreich.

Zur energetisch relevanten Haustechnik zählen: Heizungsanlagen mit Fernwärme oder Biomasse als Energieträger, Solaranlagen, Wärmepumpen zur Beheizung und/oder Warmwasserbereitung, Heizungsanlagen mit Lüftungswärmerückgewinnung, Photovoltaikanlagen.

Abhängig von der Bauweise des Objekts ist ein maximaler Heizwärmebedarf zwischen 35 kWh/m<sup>2</sup>.a (z.B. mehrgeschossige Wohnbauten) und 75 kWh/m<sup>2</sup>.a (z.B. bei einem zweigeschossigen Eigenheim mit 130 m<sup>2</sup>) zu erreichen.

Eine Heizwärmebedarfsberechnung vor Durchführung und nach Durchführung der Sanierungsarbeiten muss vorgelegt werden (Stichwort Energieausweis). Die Ausführung der Sanierungsarbeiten muss von einem befugten Unternehmen bestätigt werden.

Sofern gleichzeitig mit der umfassenden energetischen Sanierung übrige Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten (z. B. Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Mauer trockenlegung etc.) durchgeführt werden, können diese mit bis zu 25 % der anerkannten Kosten der umfassenden energetischen Sanierung mitgefördert werden.

Übersteigen die Kosten der Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten 25 % der anerkannten Kosten können die kompletten Kosten im Rahmen der "Kleinen Sanierung" gefördert werden.



Bei der Förderung kann gewählt werden zwischen

- einem nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss von 30 % zu einem Bank- oder Bauspardarlehen mit einer Laufzeit von 14 Jahren oder
- einem Förderungsbeitrag (Direktzuschuss) von 15 % der förderbaren Kosten.

### **Kleine Sanierung**

Gefördert werden können Verbesserungsarbeiten (Dämmmaßnahmen), haustechnische Maßnahmen (Fernwärmeanschluss, Biomasseheizung, Solaranlage, Elektroinstallation, Sanitärinstallation etc.), Neuschaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden und Erhaltungsmaßnahmen an Eigenheimen und Mehrfamilienwohnhäusern.

Bei Durchführung von Wärme dämmenden Maßnahmen sind bestimmte energetische Mindestwerte einzuhalten. Kesseltausch oder Einbau einer Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen (Öl oder Gas) ist nur wenn Einbau eines Kessels mit Brennwerttechnik möglich.

- Die Förderung besteht in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen im Ausmaß von 15 % zu einem Bank- oder Bauspardarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren.
- Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen können für Sozialwohnungen zwischen einer Laufzeit von 10 Jahren oder 14 Jahren wählen.

### **3. Wohnbeihilfe**

Als Wohnbeihilfe wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt, wenn die Kosten für das Wohnen einen zumutbaren Teil des Einkommens überschreiten. Die Beihilfe wird über Antrag für Eigentumswohnungen, deren Errichtung (Geschossbau) oder deren umfassende Sanierung vor dem 31. Mai 2004 bewilligt wurde, sowie für geförderte und nicht geförderte Mietwohnungen gewährt. Die Höhe der Wohnbeihilfe richtet sich nach der Familiengröße, dem Familieneinkommen und der Größe der Wohnung.

### **Weitere Informationen**

Vielen Dank für Ihr Interesse an Raiffeisen Wohn Bausparen. Weitere Informationen zur Wohnbauförderung Ihres Landes erhalten Sie in Ihrer Raiffeisen Bank oder direkt bei der Ansprechstelle Ihrer Landesregierung:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abt. 15 - Wohnbauförderung

Dietrichsteinplatz 15  
8011 Graz

Tel: 0316/877-3719  
Fax: 0316/877-3780

E-Mail: a15@stmk.gv.at  
www.wohnbau.steiermark.at

Tipp: Mit unserem Energiesparrechner errechnen Sie bequem Einsparpotenziale und verschaffen sich einen Überblick über entsprechende Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Jetzt informieren unter [www.bausparen.at/energiesparrechner](http://www.bausparen.at/energiesparrechner).