



INFORMATIONSBLATT

für die Inanspruchnahme einer Förderung für die Errichtung eines Eigenheimes durch natürliche Personen nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993

(Stand: April 2018)

1. Folgende Maßnahmen können gefördert werden:

- a) Die Errichtung von Eigenheimen.
- b) Einbau einer abgeschlossenen Wohnung in ein bestehendes Gebäude.

2. Persönliche Voraussetzungen für die Förderung:

- a) Volljährigkeit und Österreichische Staatsbürger oder Gleichstellung (das sind Angehörige aller EU-Länder samt den aufenthaltsberechtigten Familienmitgliedern, sowie Staatsangehörige der Länder Island, Liechtenstein, Norwegen und der Schweiz, oder Personen mit behördlich festgestellter Flüchtlingseigenschaft).
- b) Der Förderungswerber muss Liegenschaftseigentümer, Bauberechtigter oder Wohnungseigentümer sein bzw. muss zumindest eine nahestehende Person (Ehegatte, Lebensgefährtin, Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder, Wahlkinder, Pflegekinder, Schwiegereltern, Stiefeltern, Stiefkinder oder Geschwister) eine dieser Voraussetzungen erfüllen.
- c) Das Jahresnettoeinkommen (Familieneinkommen) darf € 34.000,- nicht überschreiten. Dieser Betrag erhöht sich für die zweite im Haushalt lebende nahestehende Person um € 17.000,- und für jede weitere solche Person um € 4.500,-. Bei Überschreitung dieser Beträge um jeweils € 900,- verringert sich die Förderungshöhe um jeweils 20 Prozentpunkte. Es müssen für alle nahestehenden Personen, die in das Eigenheim einziehen werden Einkommensnachweise vorgelegt werden.
- d) Die Förderungshöhe ist von der Haushaltsgröße abhängig. Daher haben sich alle bei der Ermittlung der Förderungshöhe berücksichtigten Personen zu verpflichten, das Eigenheim zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden. Weiters sind diese Personen verpflichtet, ihr Recht an einer bisher zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug des Eigenheimes aufzugeben.

3. Sachliche Voraussetzungen für die Förderung:

- a) Grundvoraussetzung ist eine positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle für das Bauvorhaben.
Hinsichtlich der Heizung- und Warmwasserbereitstellung sind hocheffiziente alternative Energiesysteme einzusetzen, welche in der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 sowie in der Ökologischen Richtlinie des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung beschrieben sind.
Förderungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden dürfen nur erfolgen, wenn die gesamte Bauausführung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht; insbesondere muss ein ausreichender Wärme- und Schallschutz vorgesehen sein.
Dieser liegt vor, wenn die wärmetechnische Mindestanforderung der Mindestanforderung gemäß der Artikel 15a B-VG Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen entspricht:
Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn nachstehend angeführte wärmetechnische Mindestanforderungen erfüllt werden – Nachweisverfahren (Endenergiebedarf bzw. Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}):

Nachweisverfahren über den	Heizwärmebedarf HWB _{Ref,RK} [kWh/m ² a]		Gesamtenergieeffizienz-Faktor f _{GEE} [-]	Heizwärmebedarf HWB _{max,Ref,RK} [kWh/m ² a]
	A/V-Verhältnis 0,8	A/V-Verhältnis 0,2		
HWB ₁	48	22	[-]	max.47,6
HWB +f _{GEE} ²	54	26	≤ 0,85	max. 54,4

Die Berechnung des Heizwärmebedarfs hat anhand der 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 März 2015, und des OIB Berechnungsleitfadens „Ergietechnisches Verhalten von Gebäuden“ zu erstellen.

Über das Vorliegen dieser Voraussetzung sowie die Durchführung einer bautechnischen Energieberatung ist im Rahmen der Eigenheimförderungen die Bestätigung einer von der mit Energietechnik befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung anerkannten Einrichtung (amtlich anerkannten Energieberatungsstelle) vorzulegen.

- b) Bei Neubauten von Eigenheimen dürfen für die Beheizung grundsätzlich keine fossilen Brennstoffe (Öl, Gas, Kohle) verwendet werden. Ausnahmen für Gasheizungen sind nur mit einem Gutachten der mit Energietechnik befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung möglich.
- c) Die Wohnung muss zur ganzjährigen Bewohnung geeignet und normal ausgestattet sein.
- d) Die Nutzfläche der Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Als Nutzfläche einer Wohnung gilt die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke vorgesehene Räume werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.
- e) Die Finanzierung muss gesichert sein. Der Förderungswerber muss den durch die Förderung nicht gedeckten Teil der Baukosten durch Eigenmittel, Eigenleistungen oder weitere Darlehen abdecken können.
- f) Zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um Förderung darf die Bauführung noch nicht abgeschlossen sein.

4. Art der Förderung:

Förderbeiträge:

Für die Errichtung von Eigenheimen werden Förderbeiträge gewährt. Diese Beiträge können auch als Zuschuss zu einem Darlehen oder Kredit eines Kreditinstitutes in fünffacher Höhe des Förderbeitrages mit einer zumindest 10jährigen Laufzeit ausbezahlt werden, wenn diese den Bedingungen des § 6 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 entsprechen.

¹ Nachweisverfahren Endenergiebedarf: Als Fördervoraussetzung muss der Heizwärmebedarf HWB_{Ref,RK} „Wärmeverluste des Gebäudes (Transmissionswärme und Lüftungswärmeverluste) mit Hilfe des Energieausweises nachgewiesen werden.

² Nachweisverfahren Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}): Als Fördervoraussetzung muss der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE} „Fokus am Haustechnische System“ sowie der geforderte Heizwärmebedarf HWB_{Ref,RK} mit Hilfe des Energieausweises nachgewiesen werden.

5. Höhe der Förderung:

Die Förderung wird, in Pauschalbeträgen gestaffelt, nach Haushaltsgröße gewährt. Bei der Ermittlung der Haushaltsgröße werden neben dem Förderungswerber dessen Ehegatte (Lebensgefährte) sowie dessen mitwohnende Elternteile, Kinder und nahestehende Personen berücksichtigt.
Kinder (eigene, adoptierte und Pflegekinder) werden bei der Ermittlung der Förderungshöhe berücksichtigt. Pflegekinder sind dann als haushaltszugehörig zu behandeln, wenn ein längerer Aufenthalt (etwa 2 Jahre) am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt.

Einpersonenhaushalt	€ 10.000,--
Zweipersonenhaushalt (Ehepaar, Lebensgemeinschaft oder eingetragene Partnerschaft)	€ 10.500,--
Jungfamilien (§ 2 Z. 13 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993)	€ 12.000,--

Jungfamilien und der Jungfamilie gleichgestellt:

- Jungfamilien, das sind Ehepaare (bzw. eingetragene Partnerschaften), wenn beide zum Zeitpunkt der Einreichung des Ansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.
- Lebensgemeinschaften, wenn beide Lebensgefährten zum Zeitpunkt der Einreichung des Ansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und zumindest einer ein eigenes oder adoptiertes Kind hat, für welches Familienbeihilfe bezogen wird.
- Alleinerzieher, die zum Zeitpunkt des Ansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben mit zumindest einem eigenen oder adoptierten Kind, für welches Familienbeihilfe bezogen wird.

Die Beträge erhöhen sich

für jede weitere nahestehende Person	€ 500,--
bei besonderer Berücksichtigung ökologischer Standards: erhöhte Wärmebedarfsanforderungen (Zielwertanforderungen 2021) oder Holzkonstruktion	€ 2.000,--
bei Errichtung eines Eigenheimes in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß § 2 Abs. 1 Z. 31 (Raumordnungsgesetzes 2010)	€ 2.000,--
oder bei Errichtung eines Eigenheimes in einer Berggemeinde	€ 2.000,--
oder bei Errichtung von Eigenheimen in Gruppen	€ 2.000,--

Förderung von mehr als einer Wohnung:

- Bei zwei übereinanderliegenden Wohnungen (nur möglich für nahestehende Personen, eingeschränkt auf Eltern, Kinder und Geschwister, und Begründung von Wohnungseigentum gem. WEG 2002) .
- Für aneinander gebaute Eigenheime bzw. Wohneinheiten (Parzellen - bzw. Wohnungseigentum gem. WEG 2002) 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.) Diese Anforderung gilt für alle Baubewilligungen ab dem 01.07.2017.

6. Höhe der Förderung bei Schaffung einer zweiten Wohneinheit durch Zubau/Einbau:

Wenn durch die Erweiterung eines Eigenheimes eine baulich abgeschlossene Wohnung ohne Einbeziehung bestehenden Wohnraumes neu errichtet wird, entspricht die Förderungshöhe der eines Neubaus.

7. Fertigstellungsmeldung:

Das geförderte Eigenheim ist innerhalb der vorgeschriebenen Bauvollendungsfrist (im Normalfall 3 Jahre) fertig zu stellen und zu beziehen.

- Nachweis für die widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel sind Meldebestätigungen für alle im Eigenheim wohnenden Personen sowie der Benützungsbewilligungsbescheid bzw. Fertigstellungsanzeige vorzulegen.
- Rechnungen und Zahlungsnachweise der Hocheffizienten alternativen Energiesystemen“ (z.B. Solar-Photovoltaik-, Biomasseanlage oder Wärmepumpeanlage - etc....) laut positiver Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle.
- Rechnungen und Zahlungsnachweise über das 5 fache des Förderungsbeitrages.

8. Verpflichtung zur Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung:

Die Bewohner des geförderten Eigenheimes sind verpflichtet, ihre Rechte an der bisher zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug des Eigenheimes aufzugeben. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes nur dann zulässig, wenn sie die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigen oder wenn Verwandte in gerader Linie die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

9. Gebührenbefreiung:

Das Förderungsansuchen und die Beilagen sind unabhängig von der Wohnungsgröße von den Gebühren befreit. Für die grundbücherliche Sicherstellung von Darlehen fallen weiters beim Grundbuchgericht Gebühren an, wenn die Wohnungsgröße 130 m², bzw. bei mehr als 5 haushaltszugehörigen Personen 150 m² überschreitet.

10. Wo und wie ist ein Ansuchen auf Wohnbauförderung erhältlich?

Das **Ansuchen** ist in der Informationsstelle der FA Energie und Wohnbau, 8010 Graz, Landhausgasse 7, Erdgeschoss erhältlich oder im Internet unter <http://www.wohnbau.steiermark.at> abrufbar.

Dem Ansuchen sind die auf der letzten Seite des Formulars angegebenen Beilagen in einfacher Ausfertigung anzuschließen. Über die Gewährung der Förderung entscheidet die Landesregierung durch Regierungsbeschluss. Im Falle einer positiven Erledigung erhält der Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung und erwirbt damit einen Anspruch auf die Förderung.

A N H A N G zum Informationsblatt für die **EIGENHEIMFÖRDERUNG**

VORAUSSETZUNGEN für die Errichtung und Einreichung nach der Förderungsvariante „EIGENHEIME IN GRUPPEN“

1.) Eigenheime in Gruppen liegen vor, wenn

1. mindestens **10**, in begründeten Ausnahmefällen auch weniger Häuser errichtet werden,
2. die Bauplätze je Eigenheim 800 m² nicht überschreiten,
3. ein Vorentwurf des Projektes vorliegt, der von der A13 Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung, 8010 Graz, Stempfergasse 7, („Wohnbautisch“) positiv begutachtet wurde.
Bei der FA Energie und Wohnbau sind folgende Unterlagen einzureichen:
 - a) formloses Ansuchen
 - b) Vorentwurfpläne der Einzelhäuser
 - c) Projektbeschreibung
 - d) Strukturplan
(Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation)
 - e) Lageplan
 - f) Grundstücksbeurteilung (WBF 9)
4. die Teilung des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes erst **nach** erfolgter positiver Begutachtung dieses Vorentwurfes erfolgt,
5. 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,
6. die Aufschließung **gemeinsam** durchgeführt wird und
7. die Förderungsansuchen bei der Steiermärkischen Landesregierung **möglichst gemeinsam eingereicht werden**.
8. Für aneinandergebaute Eigenheime (Parzellen- bzw. Wohnungseigentum gem. WEG 2002) gilt als Förderungsvoraussetzung, zwecks Brandschutzsicherheit, 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. Diese Anforderung gilt für alle Baubewilligungen ab dem 1.1.2003.

2.) Einreichung bei der FA Energie und Wohnbau:

1. Formloses Ansuchen durch den Organisator
(Bauträger, Planer, Obmann einer Interessensgemeinschaft, etc.).
2. Gutachten der A13 Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung (Wohnbautisch)
3. Grundstücksbeurteilung (WBF 9)
4. Stellungnahme des Landesenergiebeauftragten (WBF 3)
5. **Vollständig ausgefüllte** und mit allen laut Beilagenverzeichnis geforderten Unterlagen versehene **Einzelansuchen**. (Das Formular ist im Internet unter www.wohnbau.steiermark.at abrufbar.)