



# INFORMATIONSBLATT

## Eigenheimförderung

(Stand: Oktober 2023)

**Hinweis: Ab 01.01.2021 gelten neue wärmetechnische Mindestanforderungen. Bitte beachten Sie, dass Ansuchen nur dann weiterbearbeitet werden können, wenn eine positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle nach diesen neuen Kriterien 2021 vorliegt.**

### 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
- b) Österreichische Staatsangehörigkeit oder Gleichstellung (gem. § 7 Abs. 5 Stmk. WFG 93 sind dies AusländerInnen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich ausgewandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen; Personen, deren Flüchtlingseigenschaft behördlich festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind; Personen, die Staatsangehörige eines Staates sind, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, sowie Personen, denen nach dem Recht der Europäischen Union oder auf Grund eines Staatsvertrages dieselben Rechte in Wohnbauförderungsangelegenheiten zu gewähren sind wie österreichischen Staatsbürgern).
- c) Sie müssen LiegenschaftseigentümerIn, Bauberechtigte/r oder WohnungseigentümerIn sein bzw. muss zumindest eine nahestehende Person (Ehepartner, Lebensgefährtin, Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder, Wahlkinder, Pflegekinder, Schwiegereltern, Stiefeltern, Stiefkinder oder Geschwister) eine dieser Voraussetzungen erfüllen.
- d) Ihr Jahresnettoeinkommen darf € 49.600,- nicht überschreiten. Lebt noch eine zweite nahestehende Person im Haushalt, darf das gemeinsame Jahresnettoeinkommen eine Summe von € 74.400,- nicht überschreiten. Für jede weitere im Haushalt lebende 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 nahestehenden Personen, die in das Eigenheim einziehen werden, Einkommensnachweise vorgelegt werden. **(Es wird empfohlen, gegebenenfalls Ihr Einkommen vorab bei der Infostelle oder im Referat Wohnungsneubau der Fachabteilung Energie und Wohnbau prüfen zu lassen. In diesem Fall erhalten Sie eine Bestätigung darüber, ob Ihr Einkommen den Vorgaben entspricht).**
- e) Alle bei der Ermittlung der Förderungshöhe berücksichtigten Personen haben sich zu verpflichten, das Eigenheim zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden.
- f) 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. 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.

### 3. Sachliche Voraussetzungen für die Förderung:

- a) Positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle für das Bauvorhaben. **Diese kann auch nach Einlangen des Förderansuchens nachgereicht werden.** 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.
- Ein ausreichender Wärmeschutz liegt vor, wenn die wärmetechnische Mindestanforderung der Mindestanforderung gemäß der Artikel 15a B-VG Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor 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 ( $f_{GEE}$ )):

	<b>HWB<sub>Ref,RK,zul</sub></b> [kWh/m <sup>2</sup> a]	<b>f<sub>GEE</sub></b>
ab 01.01.2021	10 x (1 + 3,0 / $\ell c$ )	[-]
	16 x (1 + 3,0 / $\ell c$ )	0,75

Die Berechnung des Heizwärmebedarfs hat anhand der beheizten Raum umschließenden Oberfläche A und des konditionierten Volumens V zu erfolgen.

Der Energieausweis ist nach den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“, Ausgabe April 2019, und des OIB-Berechnungsleitfadens „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ zu erstellen.

Die Erfüllung der wärmetechnischen Anforderungen ist mittels einer Bestätigung durch eine mit Energietechnik befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung anerkannten Einrichtung (amtlich anerkannte Energieberatungsstelle) vorzuweisen. Weiters ist die Durchführung einer bautechnischen Energieberatung für die Anerkennung einer Eigenheimförderung notwendig.

- b) Bei Neubauten von Eigenheimen dürfen für die Beheizung grundsätzlich keine fossilen Brennstoffe (Öl, Gas, Kohle) verwendet werden.
- c) Die Wohnung muss zur ganzjährigen Bewohnung geeignet und normal ausgestattet sein.
- d) Die Nutzfläche der Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> 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. **Es ist keine Förderung mehr möglich, wenn das Objekt laut Zentralem Melderegister bereits bezogen wurde.**

### 4. Art der Förderung:

Landesdarlehen mit einer Laufzeit von 20,5 Jahren. Die jährliche Verzinsung beträgt 1% dekursiv. Die Verzinsung und Tilgung beginnen mit dem 1. April oder 1. Oktober, welcher der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfällig früherem Beziehen der Baulichkeit diesem Zeitpunkt nachfolgt, spätestens jedoch drei Jahre nach der Erteilung der Förderungszusicherung.

Die halbjährlichen Annuitäten betragen vom

- 1. bis 5. Jahr 2,0%
- 6. bis 10. Jahr 2,5%
- 11. bis 15. Jahr 3,0%
- 16. bis 20. Jahr 3,5% und im
- 21. Jahr Restrate 2,03% des Darlehensbetrages.

#### 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 (eigene, adoptierte und Pflegekinder) und nahestehende Personen berücksichtigt. Pflegekinder sind dann als haushaltszugehörig zu sehen, 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	€ 30.000,--
Zweipersonenhaushalt (Ehepaar, Lebensgemeinschaft oder eingetragene Partnerschaft)	€ 35.000,--

#### Die Beträge erhöhen sich

- für jede weitere nahestehende Person € 5.000,--
- bei Errichtung eines Eigenheimes in einem Siedlungsschwerpunkt (gemäß § 2 Abs. 1 Z. 31StROG 2010) € 10.000,--
- *oder* bei Errichtung von Eigenheimen in Gruppen (siehe Anhang) € 10.000,--
- bei Umsetzung besonderer ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen (siehe Ökologische Richtlinie Stmk.) max. € 8.000,--
- <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/168526595/DE/>

#### 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.

- Als Nachweis für die widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel sind Meldebestätigungen für alle im Eigenheim wohnenden Personen sowie der Benützungsbewilligungsbescheid bzw. die Fertigstellungsanzeige vorzulegen.
- Rechnungen und Zahlungsnachweise der hocheffizienten alternativen Energiesysteme (z.B. Solar-Photovoltaik-, Biomasseanlage oder Wärmepumpeanlage etc....) laut positiver Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle.

**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 m<sup>2</sup>, bzw. bei mehr als 5 haushaltszugehörigen Personen 150 m<sup>2</sup> 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 bei Ihrem 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. Wo und wie ist ein Ansuchen auf Wohnbauförderung erhältlich?**

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

Dem Ansuchen sind die auf der letzten Seite des Formulars angegebenen Beilagen in einfacher Ausfertigung anzuschließen oder innerhalb von maximal 3 Monaten nachzureichen. 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.

# Anhang

## Eigenheime in Gruppen

### 1.) Eigenheime in Gruppen liegen vor, wenn

- a) mindestens **10**, in begründeten Ausnahmefällen auch weniger Häuser errichtet werden,
- b) die Bauplätze je Eigenheim 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- c) ein Vorentwurf des Projektes vorliegt, der von der A13 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 Steiermärkischen Landesregierung möglichst gemeinsam eingereicht werden.
- h) 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:

- a) Formloses Ansuchen durch den Organisator (Bauträger, Planer, Obmann einer Interessensgemeinschaft, etc.).Vorentwurfspläne der Einzelhäuser Gutachten der A13 Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung (Wohnbautisch)
- c) Grundstücksbeurteilung (WBF 9)
- d) Positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle für das Bauvorhaben.
- e) Vollständig ausgefüllte, mit allen geforderten Unterlagen versehene Einzelansuchen.