



Information über die Förderung „ASSANIERUNG“ im Rahmen der Wohnhaussanierung Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993

Stand: April 2012

[Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter]

Unter Assanierung versteht man das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort.

Eine Assanierung liegt dann vor, wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen kompletten Neubau ersetzt wird oder ein Neubauanteil von mehr als 50 Prozent – bezogen auf die bisherige Nutzfläche – erfolgt. Insgesamt müssen mindestens 3 Wohnungen geschaffen werden. Das Gebäude muss in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß § 2 Abs. 1 Z. 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 liegen. Mit der Förderung im Rahmen der Assanierung soll neben einer Verbesserung der Wohnqualität auch eine positive Entwicklung des Wohnumfeldes erzielt werden.

Für das gegenständliche Bauvorhaben muss um Aufnahme in das Förderungsprogramm bei der Abteilung Wohnbauförderung angesucht werden. Dem formlosen Ansuchen sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Beschreibung des Objektes (genaue Adresse, Eigentumsverhältnisse, Datum der seinerzeitigen Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes)
- Detailliertes Assanierungskonzept (derzeitige Nutzung, Ist-Situation der Bausubstanz, Beschreibung des Wohnumfeldes, Notwendigkeit der Assanierung, Vorgangsweise bei bestehenden Mietverhältnissen, Anzahl der geplanten Wohnungen, usw.)
- Grundsätzliche städtebauliche Gestaltungsvorstellung (Vorentwurf mit Angabe der Geschoßhöhe(n), Baukörpergliederung, Silhouette)
- Ausschnitt (Kopie) aus dem Flächenwidmungsplan (erhältlich bei der örtlichen Gemeinde oder beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A16 – Landes- und Gemeindeentwicklung, 8010 Graz, Stempfergasse 7)
- Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1:1000 bis 1:5000 („Strukturplan“)
- Grundstücksbeurteilung WBF 9
- Fotodokumentation über das Bestandsobjekt und das Ensemble in der Umgebung
- Aktuelles Luftbild
- Bestandspläne
- Gutachterliche Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission in Graz oder des Ortsbildsachverständigen zum Umbau oder Abbruch (sofern das Assanierungsobjekt in einer Schutzzone liegt)
- Bei Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen, die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes zum Umbau oder zum Abbruch.

Nach Vorprüfung der oben angeführten Unterlagen und des Wohnbedarfs wird von der Fachabteilung 17A des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Referat Bautechnik und Gestaltung, 8010 Graz, Burggasse 9, für das zu fördernde Objekt ein – für den Förderungswerber kostenpflichtiges – Gutachten erstellt. Mit dem Gutachten der Fachabteilung 17A soll eine inhaltliche Vollzugskontinuität gewährleistet werden.

Nach Vorliegen des Gutachtens der Fachabteilung 17A wird das Bauvorhaben am Sanierungs-Wohnbautisch beurteilt. Bei der Beurteilung am Sanierungswohnbautisch sind neben der Planungsqualität u. a. auch die Lage des Objektes (Lärsituation, Geruchsbelästigung, Besonnung, usw.), die örtliche Infrastruktur im Siedlungsschwerpunkt, Beurteilungskriterien.

A-8011 Graz · Dietrichsteinplatz 15 · DVR 0087122 · UID ATU3700100

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 3, 6 Haltestelle Dietrichsteinplatz

Informationsstelle Tel.: (0316) 877 - 3713 oder 3769

Internet: <http://www.wohnbau.steiermark.at>

Für die Beurteilung am Wohnbautisch sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Vorentwurf über die Assanierung im Maßstab 1:100 (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte), bei Bestand in färbiger Darstellung (Bestand: grau, Abbruch: gelb, Neubau: rot) der geplanten Baumaßnahmen
- Vorschlag für Planungskategorisierung – Neubau
- Nutzflächenaufstellung (Nettoflächen der Wohnungen und der übrigen Flächen des zu sanierenden Gebäudes)
- Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission in Graz oder Gutachten des Ortsbildsachverständigen zum Vorentwurf (sofern das Assanierungsobjekt in einer Schutzzone liegt)
- Bei Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen, die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes zum Vorentwurf.

Nach positiver Beurteilung durch den Sanierungs-Wohnbautisch ist das Ansuchen um Assanierung (Formblatt) mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Abteilung Wohnbauförderung einzureichen. Über die Gewährung der Förderung entscheidet die Landesregierung mit Regierungsbeschluss. Im Falle einer positiven Erledigung erhält der Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung und erwirbt damit einen Anspruch auf die Förderung.

I. Voraussetzungen und Bedingungen für die Förderung:

1. Die **behördliche Baubewilligung** des Altobjektes muss zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderungsansuchens **mindestens 30 Jahre** zurückliegen.
2. Die Förderung kann ausschließlich dem Eigentümer oder Bauberechtigten gewährt werden.
3. Mit den **Abbruch- und Bauarbeiten darf ohne Zustimmung** der Abteilung Wohnbauförderung **nicht begonnen werden**. Die Bewilligung der Förderung erfolgt auf Grund der Kostenvorschläge. Die geförderten Baumaßnahmen sind innerhalb von **zwei Jahren** nach Ausstellung der Förderungszusicherung von befugten Firmen durchzuführen. Die endgültig förderbare Kostensumme wird nach Vorlage und Prüfung der Endabrechnung festgelegt.
4. Die Wohnungen müssen zur **ständigen** Bewohnung (Hauptwohnsitz) bestimmt sein. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen sowie Büro- und Geschäftsräume sind von der Förderung ausgeschlossen.
5. Allfällige Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes werden nur insoweit gefördert, als ihre Kosten in der Mietzinsreserve gemäß § 20 Mietrechtsgesetz, dem Betrag gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder der Rücklage gemäß § 31 Wohnungseigentumsgesetz 2002 keine Deckung finden.
6. Für die sanierten **Bestandsteile** sind hinsichtlich der thermischen Qualität folgende Mindestanforderungen zu erfüllen (mit Bezug auf das A/V-Verhältnis ist zwischen den Werten linear zu interpolieren).

Berechnung	A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
Heizwärmebedarf HWB _{BGF,max,3400} in kWh/m ² ,a	75	35

Der **Nachweis des Heizwärme- (HWB) und des Heizenergiebedarfs (HEB) vor Durchführung und nach Durchführung** der Sanierungsarbeiten ist durch **Vorlage von Energieausweisen** zu erbringen. Vom Sachverständigen sind die Daten des jeweiligen Energieausweises in der ZEUS-Datenbank (www.stmk.energieausweise.net) einzugeben.

7. Ausgenommen von der Vorgabe im Punkt 6. sind **Objekte bzw. Bauteile mit wertvoller Bausubstanz**. Bei derartigen Gebäuden ist jedenfalls eine Reduzierung des Heizwärmebedarfs von mindestens 30% anzustreben.
8. Bei einem kompletten **Neubau** bzw. bei Neubauteilen müssen hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes die Kriterien für die Förderung des Neubaus (Geschoßbaues) erfüllt werden (mit Bezug auf das A/V-Verhältnis ist zwischen den Werten linear zu interpolieren).

HWB _{BGF,max,3400} in kWh/m ² ,a	
bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
36	20

9. Vom Energiebeauftragten des Landes Steiermark (Graz, Burggasse 9, II. Stock) muss eine Stellungnahme zur beabsichtigten Heizungsform und zum beabsichtigten Energieträger vorgelegt werden.
10. Bei der Neuschaffung einer Wohnung muss die Wohnnutzfläche mindestens 30 m² und darf höchstens 150 m² betragen, außerdem müssen die Wohnungen baulich voneinander abgeschlossen sein.

11. Nach Durchführung von Assanierungen darf der **Hauptmietzins** in den ersten 15 Jahren nach Bezug der Wohnung nicht höher als der Richtwert ohne Zuschlag gemäß dem Richtwertgesetz sein. Bei Vorliegen eines erhöhten Schwierigkeitsgrades bei der Umsetzung der Assanierung kann der Richtwert um 10% überschritten werden. Dieser Sachverhalt muss im Wohnbautisch-Protokoll festgelegt worden sein. Zusätzlich zum Hauptmietzins darf eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung analog § 14d Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (derzeit 0,41 Euro je m²/Monat) vorgeschrieben werden.
12. Für Einrichtungsgegenstände (Küchenblock/Küchenzeile) oder zusätzliche technische Ausstattungen (z.B. SAT-Anlage) ist die Verrechnung eines angemessenen Benützungsentgeltes zulässig. Für einen Kellerraum/Kellerersatzraum darf derzeit maximal ein Betrag von monatlich 5,- Euro (ohne Umsatzsteuer) verrechnet werden. Für allgemeine Abstellräume (Fahrradraum, Kinderwagenraum, Trockenraum, udgl.) darf kein Benützungsentgelt verrechnet werden. Ebenso darf für einen ausschließlich über eine Wohnung erreichbaren Balkon oder eine Terrasse, welche einer Wohnung zugeordnet ist, kein Benützungsentgelt vorgeschrieben werden.
13. Die Vermietung der geförderten Wohnungen muss in Form von **Hauptmietverträgen** erfolgen. Eine Kopie des vergewährten Hauptmietvertrages ist der Abteilung Wohnbauförderung vorzulegen.
14. Ein Verkauf der einzelnen Wohnungen während der Laufzeit der Förderung ist nicht möglich.
15. Eine Kombination der Förderung „Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung“ mit anderen Förderungen im Rahmen der Wohnhaussanierung („umfassende“ Sanierung, „kleine“ Sanierung oder „umfassende energetische“ Sanierung) ist nicht möglich.

III. Wer kann um Förderung ansuchen?

Nach Aufnahme ins Förderungsprogramm und Vorbegutachtung des Sanierungsobjektes am Sanierungswohnbautisch kann der Liegenschaftseigentümer oder Bauberechtigte um die Förderung ansuchen.

IV. Wo ist das Förderungsansuchen erhältlich?

Das **Ansuchen** ist in der Informationsstelle der Abteilung Wohnbauförderung, 8011 Graz, Dietrichsteinplatz 15, Erdgeschoß, oder im Internet unter „<http://www.wohnbau.steiermark.at>“ beim Link „Formulare und Infoblätter“ erhältlich.

V. Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht in der Gewährung von **nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen** zu Darlehen und Abstattungskrediten in der Höhe von maximal 50.000,- Euro je Wohnung. Die Gewährung einer zusätzlichen Förderung bei Einbau eines Personenaufzuges oder für ökologische Baumaßnahmen ist nicht möglich.

Für die Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) von Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 10 Jahren (eine längere Laufzeit ist zulässig) können nicht rückzahlbare **Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von 15%** auf die Dauer von **10 Jahren** (20 Halbjahresraten) gewährt werden.

Die Berechnung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf der Grundlage eines Darlehens (Abstattungskredits) mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 5% dekursiv. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredits) unter 5% verringern und Zinsen über 5% erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend. Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse bei Veränderungen des Zinssatzes erfolgt nicht.

Außerordentliche Tilgungen des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) haben grundsätzlich eine Laufzeitverkürzung zur Folge.

Beispiel:

Bei einer förderbaren Kostensumme von 50.000,- Euro beträgt der halbjährliche Annuitätenzuschuss 481,10 Euro (20 Halbjahresraten). Unter der Annahme einer Verzinsung von 3% (= höchstzulässige Verzinsung im 2. Quartal 2012) des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) beträgt die halbjährliche Rückzahlungsrate an das darlehensgebende Geldinstitut abzüglich des Annuitätenzuschusses 2.431,20 Euro (monatlich 405,20 Euro).

Gewährung von Wohnbeihilfen:

Nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 besteht die Möglichkeit der Gewährung von Wohnbeihilfen. Bei der Vorschreibung eines erhöhten Hauptmietzinses kann Wohnbeihilfe nur während der Laufzeit der Förderung (10 Jahre) gewährt werden. Auf Grund der geltenden Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung fällt die Gewährung von Wohnbeihilfen in den Zuständigkeitsbereich der Fachabteilung 11A, Referat Wohnbeihilfe, 8011 Graz, Dietrichsteinplatz 15.