



NEUES DENKEN. NEUES FÖRDERN.



→ Wirtschaft, Tourismus, Regionen,  
Wissenschaft und Forschung

# FÖRDERUNGSAKTION



## Starke!Zentren

Die Förderung für die Belebung von Orts- und Stadtkernen

## 1. Präambel

Im Mittelpunkt der steirischen Wirtschaftsstrategie 2030 steht das Prinzip **„Neues Wachstum – Neue Chancen – Neue Qualität“**. Ziel ist, den Wirtschaftsstandort Steiermark nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei findet ein Paradigmenwechsel statt, demzufolge nicht länger Technologie allein den Ausgangspunkt für Innovation setzt, sondern vielmehr gemeinsame wirtschaftliche bzw. gesellschaftliche Aufgabenstellungen.

Zentrale Themen sind digitale und grüne Transformation von Wirtschaft, Industrie und Gesellschaft durch technologische sowie soziale Innovationen. Datenbasierte Dienstleistungen und Geschäftsmodelle bieten hier Chancen für neues Wachstum. Weitere Schlüsselthemen sind die sich wandelnde Demografie und das Sicherstellen von genügend Fachkräften u. a. durch Qualifizierungsmaßnahmen.

Die strategischen Ziele der SFG folgen dieser Ausrichtung. Es gilt, Innovation in möglichst vielen Betrieben möglich zu machen und insbesondere Klein- und Mittelbetriebe für digitale Chancen zu sensibilisieren. Um Beschäftigte gut auszubilden und hochqualifizierte Arbeitskräfte zu erhalten, fördert die SFG betriebliche Aus- und Weiterbildung, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die Erhaltung von Gesundheit und Arbeitsfähigkeit. Leuchtturmprojekte und Kooperationen zwischen Wirtschaft und Wissenschaft vernetzen universitäre Forschung und Industrie – die SFG unterstützt und begleitet diese für den Standort so wichtige Stärke und schafft ein Ökosystem, das die Steiermark zum fruchtbaren Umfeld für Startups macht. Konsequente Internationalisierung verankert den Standort über die Grenzen hinaus als Marke und macht regionale Qualitäten sichtbar, insbesondere unsere Innovationskraft, Lebensqualität, intakte Natur sowie Kunst und Kultur. In ihren Maßnahmen nutzt die SFG möglichst viele europäische Finanzmittel als Hebel.

Alle Förderungsaktionen bewegen sich im Rahmen der EU-Beihilferegeln, der Bestimmungen des Steiermärkischen Wirtschaftsförderungsgesetzes 2001, der Allgemeinen Rahmenrichtlinien für die Gewährung von Förderungen nach dem Steiermärkischen Wirtschaftsförderungsgesetz sowie der Richtlinie für die Steirische Wirtschaftsförderung SFG in der jeweils geltenden Fassung.

## 2. Ziel der Förderungsaktion Starke!Zentren

Die steirischen Orts- und Stadtkerne sollen gestärkt und mit Leben erfüllt werden. Ein besonderer Fokus liegt auf der Nutzung vorhandener Leerstände, eine maßvolle Nachverdichtung und eine attraktive Nutzungsdurchmischung der steirischen Orts- und Stadtkerne.

Ziel dieser Förderung ist, bereits leerstehende Flächen oder vom Leerstand bedrohte Flächen in steirischen Orts- und Stadtkernen<sup>1</sup> einer neuen wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Damit wird eine Leerstandsaktivierung, eine Verbesserung der lokalen Infrastruktur sowie eine optimale Versorgung der Bevölkerung erreicht.

Gemäß Konjunkturprognose des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO)<sup>2</sup> werden für 2024 Wertschöpfungsverluste infolge der Rezession im Bauwesen erwartet. Im Sinne einer Doppel-Dividende soll diese Förderungsaktion auch Impulse zur Abfederung dieser Wertschöpfungsverluste schaffen und besonders die steirische Bauwirtschaft unterstützen.

## 3. Zielgruppen

Zu den Zielgruppen dieser Förderungsaktion zählen EigentümerInnen oder Bauberechtigte von Gebäuden oder Gebäudeteilen in steirischen Orts- und Stadtkernen. EigentümerInnen oder Bauberechtigte können sowohl natürliche Personen als auch juristische Personen<sup>3</sup> sein.

Ausgeschlossen sind jene EigentümerInnen oder Bauberechtigte, welche dem Bundesvergabegesetz (BVergG 2018) unterliegen.

## 4. Grundsätzliche Voraussetzungen

Die Feststellung, ob die zu fördernde(n) Fläche(n) in einem Orts- oder Stadtkern liegt/liegen, erfolgt durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung. Ohne eine positive Feststellung ist keine Förderung möglich.

Das Datum des Eingangs des Förderungsantrags bei der Förderungsstelle gilt als Anrechnungsstichtag. Erst ab diesem Tag können Projektkosten berücksichtigt werden. Daher müssen Förderungsanträge unbedingt vor Projektbeginn bei der Förderungsstelle eingereicht werden. Als Projektbeginn gelten Lieferungen, Leistungen, Rechnungslegung und Zahlungen.

Der Umfang des Projektes muss mindestens 50.000 Euro betragen.

Bei der Antragsstellung legt die Förderungswerberin/der Förderungswerber ein Konzept für die zukünftige Nutzung der Fläche(n) vor. Zusätzlich ist eine schriftliche Interessensbekundung einer/s potenziellen Nutzerin/Nutzers oder die Vorlage eines Miet-/Pachtvertrags bei der Antragstellung notwendig.

Spätestens bei der Förderungsabrechnung muss eine Vermietung/Verpachtung der Fläche(n) oder eine unternehmerische Eigennutzung nachgewiesen werden.

Die Gesamtfinanzierung des Projektes muss sichergestellt sein und im Antrag nachgewiesen werden. Sofern beihilferechtlich vorgesehen, müssen mindestens 25 % des förderbaren Projektvolumens in Form von Eigenmitteln, Eigenleistungen bzw. nicht geförderten Fremdmitteln aufgebracht werden.

---

<sup>1</sup> inkl. Landeshauptstadt Graz.

<sup>2</sup> WIFO Konjunkturprognose 3/2023.

<sup>3</sup> Zur Zielgruppe dieser Förderungsaktion zählen auch Immobilienentwicklungsunternehmen, Wohnbaugenossenschaften, Personen mit Einkünften aus selbstständiger Arbeit im Sinne des EStG oder mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, gemeinnützige Organisationen oder beispielsweise auch Banken und Versicherungen, sofern sie Eigentümer/in oder Bauberechtigte des Gebäudes/Gebäudeteils sind.

Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens muss durch geeignete Unterlagen belegt werden. An der ordnungsgemäßen Geschäftsführung, der Beachtung einschlägiger Vorschriften sowie an den zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen Fähigkeiten der Förderungswerberin/des Förderungswerbers dürfen keine Zweifel bestehen. Ist diese/r eine juristische Person, müssen diese Erfordernisse von dessen Organen erfüllt werden.

Eine Förderungsgewährung an Förderungswerberinnen/Förderungswerber, die die Voraussetzungen zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens erfüllen oder Gegenstand eines solchen sind, ist ausgeschlossen. Dieser Ausschlussgrund bleibt bis zur Erfüllung eines allfälligen Sanierungsplanes bestehen.

Im Rahmen der Antragstellung müssen alle Genehmigungen (z.B. Baubewilligung, Bewilligung nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz) vorgelegt werden, die für eine rechtskonforme Umsetzung der Maßnahmen notwendig sind. Falls die Genehmigung(en) noch nicht vorliegen sollte(n), muss zumindest die Einleitung der/des Verfahren/s nachgewiesen werden.

## 5. Förderbare Projekte und Kosten

Gefördert werden Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Flächen in Gebäuden oder Gebäudeteile in steirischen Orts- oder Stadtkernen. Die Flächen stehen bereits leer oder sollen einer anderen Nutzung zugeführt werden (Umnutzung). Eine Umnutzung liegt vor, wenn die Fläche(n) bereits absehbar und damit in naher Zukunft von Leerstand bedroht ist/sind.

Zentrale Voraussetzung ist die wirtschaftliche<sup>4</sup> Nachnutzung der geförderten Fläche(n). Die wirtschaftliche Nachnutzung erfolgt durch die Vermietung/Verpachtung der Flächen an Unternehmen oder durch die unternehmerische Eigennutzung der Fläche(n) durch die/den Eigentümer/in oder durch die/den Bauberechtigte/n.

Der Neubau eines Gebäudes, eine Assanierung oder Maßnahmen für Flächen mit aufrechter Nutzung (somit kein Leerstand oder Umnutzung)<sup>5</sup> sind keine förderungsfähigen Projekte im Sinne dieser Förderungsaktion. Kosten für Flächen, die für Wohnzwecke bestimmt sind, können nicht gefördert werden. Bei einer zukünftigen gemischten Nutzung<sup>6</sup> des Gebäudes/Gebäudeteils/der beantragten Fläche(n) erfolgt eine Abgrenzung der Kosten im Einzelfall nach einem plausiblen Aufteilungsschlüssel.

Zu den förderbaren Baumaßnahmen zählen:

- > Planungsleistungen und örtliche Bauaufsicht/Fachbauaufsicht
- > Baustelleneinrichtung und allgemeine Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Gerüst)
- > Abbruch, Rückbau, Beseitigung, Entsorgung (z.B. Zwischenwände, Leitungen, Böden, Verkleidungen)
- > Herstellung/Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Strom, LWL-Kabel)
- > Schutzmaßnahmen für die beantragte Fläche(n) (z.B. Schwamm-/Schimmelbekämpfung, Abdichten)
- > Baukonstruktion (z.B. Treppen, (Innen-)wände, Stützen, Rampen)
- > Strom/Elektro, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen (IT), Gebäudeautomation, Sonnen- und Lichtschutz (z.B. elektrische Anlagen (Leitung, Montage, Komponenten), Feuerlöschanlage, ortsfeste Beleuchtungsanlagen, Gefahrenmelde-/Alarmanlage, Mess-, Steuer-, Regel- und Leitanlagen, Rollläden, Jalousien)

<sup>4</sup> Eine wirtschaftliche Nachnutzung der Flächen im Sinne dieser Förderungsaktion darf nicht durch Körperschaften des öffentlichen Rechts, Vereine, Verbände, politischen Parteien, sonstige Non-Profit-Organisationen oder andere Nutzer, die dem Bundesvergabegesetz (BVerG 2018) unterliegen, erfolgen.

<sup>5</sup> Für Investitionen von Nahversorgungsbetrieben wird die Förderungsaktion Lebens!Nah (<https://www.sfg.at/f/nahversorgung/>) angeboten.

<sup>6</sup> z.B. im Erdgeschoss ein leerstehendes Geschäftslokal und im Obergeschoß befinden sich Wohnungen

- > Maßnahmen für Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär (HKLS), allerdings werden diese Kosten mit 15 % der sonstigen förderbaren Kosten gedeckelt
- > Fassade und Dach (z.B. Dämmung, Verkleidung, Außentüren, Fenster, Handläufe, Schaufenster)
- > Innenausbau (z.B. Boden, Wand- und Deckenverkleidung, Innenwandöffnungen, Türen, Trockenbau)
- > Barrierefreier Umbau

Zu den nicht förderbaren Maßnahmen zählen (Beispiele):

- > Ankauf von Grundstücken/Gebäuden/Gebäudeteilen, Einräumung eines Baurechts, Nebenkosten (z.B. Gutachten, Grunderwerbssteuer, Abfindungen), Kosten für die Einholung von Genehmigungen
- > Sonstige Beratungs-/Managementleistungen (z.B. Nutzungskonzept-Erstellung, Angebotseinholung)
- > Gebühren, Abgaben, Finanzierungskosten
- > Kosten für die MieterInnen/PächterInnen-Suche (z.B. Maklergebühren, Werbung)
- > Inneneinrichtung sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (z.B. (Tee-)Küchen, Wäscherei, Haus-/Wirtschafts-/Reinigungsgeräte, ortsfeste medizin- oder labortechnische Anlagen, Bäder, Müllsammel- und -trennvorrichtungen, allgemeiner Ladenbau, Theken, Schank, (Büro-/Gastronomie-)Möbel, Wartebereich, Garderobe, Lagereinrichtung, Beleuchtung wie beispielsweise Stehlampen, Textilien, Werbetafeln, elektronische Bezahlssysteme, sonstige Maschinen und Anlagen sowie EDV-Ausstattung)
- > Gastgärten, Gegenstände für den Außenbereich (z.B. Fahrradständer, Sitzgarnituren)
- > Außenanlagen (z.B. Parkplätze, Begrünungen, Pylone, Zäune)
- > Ankauf von gebrauchten Wirtschaftsgütern
- > Eigenleistungen (interne Personalkosten)

Es können nur Kosten gefördert werden, die dem Inhalt und der Höhe nach zur Umsetzung des Projektes notwendig und wirtschaftlich vertretbar sind und die während des Durchführungszeitraums anfallen.

## 6. Förderungsart und –intensität

Die Förderungsmittel werden von der SFG in Form eines Zuschusses vergeben. Der Förderungssatz beträgt 30 % der förderungsfähigen Kosten. Die maximale Förderung pro Projekt beläuft sich auf 100.000 Euro.

## 7. Einreichstelle

Förderungsanträge können direkt durch die Förderungswerberin/den Förderungswerber über das Portal der Steirischen Wirtschaftsförderung SFG (<https://portal.sfg.at>) eingebracht werden.

Vor Förderungsantragstellung holt die Förderungswerberin/der Förderungswerber die Bestätigung, dass sich die Fläche(n) in einem steirischen Orts- oder Stadtkern befindet/befinden, beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung ein. Dafür steht auf der SFG-Website ein Bestätigungsformular zur Verfügung.

## 8. Laufzeit der Förderungsaktion und zur Verfügung stehende Mittel

Die Laufzeit dieser Förderungsaktion erstreckt sich – vorbehaltlich einer vorzeitigen Revision – bis 31.3.2025. Eine Antragstellung ist maximal bis zum 30.6.2024 möglich, sodass die geförderten Projekte bis zum Laufzeitende der Aktion (31.3.2025) umgesetzt sind.

Insgesamt stehen für diese Förderungsaktion Förderungsmittel in Höhe von 2,6 Mio. Euro zur Verfügung. Bei einer vorzeitigen Ausschöpfung der Mittel kann auch bereits vor dem 30.6.2024 keine Antragstellung mehr möglich sein.

## 9. Sonstige und besondere Hinweise und Definitionen

### Auszahlung der Förderung

Die Auszahlung der gewährten Förderung erfolgt im Regelfall auf einmal nach Realisierung des Projektes und Erbringung eines Nachweises über die Mittelverwendung sowie Erfüllung allfälliger Förderungsbedingungen. Rechnungen, deren Gesamtbetrag weniger als 100 Euro netto beträgt, sind nicht förderbar.

### „De-minimis“-Regel

Im Rahmen dieser Ausnahmeregelung darf „ein einziges Unternehmen“<sup>7</sup> unabhängig von der Unternehmensgröße und dem Ort der Projektrealisierung innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren Förderungen bis derzeit max. 300.000 Euro pro Mitgliedsstaat erhalten. Dieser Betrag umfasst alle Arten von öffentlichen Beihilfen, die als „De-minimis“-Beihilfe gewährt werden und berührt nicht die Möglichkeit, dass die Empfängerin/der Empfänger aufgrund von der Kommission genehmigter Regelungen andere Beihilfen erhält. Bei Überschreitung der Grenze von 300.000 Euro kommt es zu einer aliquoten Reduzierung der Förderung. Die Förderungswerberin/Der Förderungswerber ist verpflichtet, sämtliche „De-minimis“-Beihilfen, die ihr/ihm und mit ihr/ihm verflochtenen Unternehmen während der letzten 3 Jahre genehmigt oder ausbezahlt wurden, sowie alle zum Zeitpunkt der Antragstellung bei anderen Förderungsstellen beantragten Förderungen vollständig bekannt zu geben. Von einer Förderung ausgeschlossen sind Projekte bzw. Unternehmen in jenen Wirtschaftsbereichen, für die keine „De-minimis“-Beihilfen gewährt werden dürfen.

### Kein Rechtsanspruch

Aus der Zugehörigkeit einer Förderungswerberin/eines Förderungswerbers zu einer Zielgruppe dieser Förderungsaktion entsteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung der beschriebenen Förderung.

### Naheverhältnis

Rechtsgeschäfte mit Unternehmen oder natürlichen oder juristischen Personen, zu denen die Förderungswerberin/der Förderungswerber in einem persönlichen oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, können nicht gefördert werden (z.B. gesellschaftsrechtliche Verflechtungen, familiäre oder persönliche Beziehungen oder Personenidentitäten). Die Förderungswerberin/der Förderungswerber hat über derartige Naheverhältnisse umgehend und unaufgefordert schriftlich zu informieren und alle betroffenen Rechnungen und Zahlungen bekanntzugeben.

### Steuer

Förderungsfähig sind die Netto-Beträge der eingereichten Rechnungsbelege, da die überwiegende Anzahl an FörderungswerberInnen vorsteuerabzugsberechtigt sind oder im Fall von natürlichen Personen für eine Steuerpflicht optieren können. Davon ausgenommen sind FörderungswerberInnen, welche in die Kleinunternehmerregelung fallen. Für KleinunternehmerInnen sind Brutto-Beträge förderungsfähig, sofern bei der Förderungsabrechnung die entsprechenden Nachweise (z.B. aktueller Umsatzsteuerbescheid) vorgelegt werden können.

### Subsidiarität, Kumulierung

<sup>7</sup> „Ein einziges Unternehmen“ bezieht sich auf solche, die zueinander in mindestens einer der folgenden Beziehungen stehen:

- a) Ein Unternehmen hält die Mehrheit der Stimmrechte der Anteilseigner oder Gesellschafter eines anderen Unternehmens;
- b) ein Unternehmen ist berechtigt, die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs-, oder Aufsichtsgremiums eines anderen Unternehmens zu bestellen oder abzuwählen;
- c) ein Unternehmen ist gemäß einem mit einem anderen Unternehmen geschlossenen Vertrag oder aufgrund einer Klausel in dessen Satzung berechtigt, einen beherrschenden Einfluss auf dieses Unternehmen auszuüben;
- d) ein Unternehmen, das Anteilseigner oder Gesellschafter eines anderen Unternehmens ist, übt gemäß einer mit anderen Anteilseignern oder Gesellschaftern dieses anderen Unternehmens getroffenen Vereinbarung die alleinige Kontrolle über die Mehrheit der Stimmrechte von dessen Anteilseignern oder Gesellschaftern aus.

Auch Unternehmen, die über ein anderes Unternehmen oder mehrere andere Unternehmen zueinander in einer der o. g. Beziehungen stehen, werden als ein verflochtenes bzw. einziges Unternehmen betrachtet.

Vor der Festlegung der Art und Höhe der Förderung ist auf Förderungs- oder Finanzierungsmöglichkeiten anderer Förderungseinrichtungen Bedacht zu nehmen.

Eine Kumulierung von Förderungen und/oder öffentlichen Finanzierungen für dieselbe(n) Fläche(n) bzw. Projektkosten ist möglich, da andere Förderungen/Finanzierungen (z.B. Umwelt, Denkmal-/Altstadterhaltung, JungunternehmerInnen) und die Förderungsaktion Starke!Zentren unterschiedliche inhaltliche Zielsetzungen verfolgen.

Allerdings liegen die Grenzen der Kumulierung bei einer Überförderung/-finanzierung (>100 %) und in der Einhaltung des EU-Beihilfenrechts.

### **Richtlinientatbestand und beihilferechtliche Grundlagen**

Die Förderung erfolgt auf Basis des Förderungsprogramms B.20 der Richtlinie für die Steirische Wirtschaftsförderung. Als beihilferechtliche Grundlage wird die „De-minimis“-Verordnung (Verordnung (EU) Nr. 2023/2831, ABl. der EU L 2023/2831 vom 15.12.2023 i.d.g.F.) herangezogen. Eine konkrete beihilferechtliche Beurteilung wird im Zuge der Detailprüfung des Projektes vorgenommen.

## **10. Kontakt**

### **Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H.**

Nikolaiplatz 2, A-8020 Graz, Telefon +43 316 7093-0

Fax +43 316 7093-93, [office@sfg.at](mailto:office@sfg.at), [www.sfg.at](http://www.sfg.at)