

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen

159  
Kredit

Finanzierung von Maßnahmen zur **Barrierereduzierung** und zum **Einbruchschutz** in bestehenden Wohngebäuden

#### Förderziel

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen, langfristigen Finanzierung von baulichen Maßnahmen in Wohngebäuden, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert sowie der Wohnkomfort und die Sicherheit erhöht werden. Davon profitieren alle Altersgruppen: Es ermöglicht älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib in der gewohnten Umgebung, kommt behinderten oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen oder Familien mit Kindern zugute. Zusätzlich ermöglicht es den Schutz vor Wohnungseinbruch.

#### Wer kann Anträge stellen?

- Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen
- Ersterwerber von neu barrierereduzierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen

Träger von Investitionsmaßnahmen sind z. B., Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Contracting-Geber (Investor), sowie Privatpersonen wie z. B. (Mieter). Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter wird empfohlen.

#### Was wird gefördert?

- Gefördert werden folgende **barrierereduzierende Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden**,
  - Als Einzelmaßnahmen in den Förderbereichen,
    1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
    2. Eingangsbereich und Wohnungszugang
    3. Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
    4. Anpassung der Raumgeometrie
    5. Maßnahmen an Sanitärräumen
    6. Sicherheit, Orientierung und Kommunikation
    7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen
  - Oder mit denen der Standard Altersgerechtes Haus erreicht wird.
- Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz in bestehenden Wohngebäuden.
- Die genaue Beschreibung der Maßnahmen finden Sie in den Technischen Mindestanforderungen.

### Altersgerecht Umbauen

- Die Bemessungsgrundlage für den Kreditbetrag ist die Anzahl der Wohneinheiten **nach Sanierung**. Dies gilt auch bei Umwidmung (Nutzungsänderung) von beheizten Nichtwohnflächen.
- Sofern keine neue Wohneinheit entsteht, ist auch die Erweiterung bestehender Gebäude (z. B. Anbau eines Außenaufzugs) oder der Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen (z. B. Dachgeschossausbau) förderfähig. In der Erweiterung oder im Ausbau neu entstehende Wohneinheiten werden ausschließlich im Programm Energieeffizient Bauen (Programmnummer 153) gefördert.
- Bei unter **Denkmalschutz** stehenden Gebäuden sowie Gebäuden mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz im Sinne des § 24 Absatz 1 Energieeinsparverordnung sind durch Erweiterung oder Ausbau neu entstehende Wohneinheiten als energetische Sanierung (Programmnummer 151/152 sowie 430) förderfähig. Nicht als Erweiterung förderfähig sind Anbauten, die ein selbständiges neues Gebäude bilden oder durch die der Denkmalstatus des Gebäudes eingeschränkt oder aufgehoben wird.
- Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen (eigener abschließbarer Zugang, Zimmer, Küchenraum/Kochnische und Bad/WC).
- **Förderfähige Investitionskosten** sind die durch die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind. Die Definition der förderfähigen Maßnahmen finden Sie unter [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159) in der "Liste der förderfähigen Maßnahmen".
- **Nicht gefördert werden**
  1. Maßnahmen an Boardinghäusern (als Beherbergungsbetrieb mit hotelähnlichen Leistungen), Ferienhäusern und -wohnungen, Wochenendhäusern
  2. Maßnahmen an Pflege- und Altenwohnheimen, die unter die Landesgesetze und Rechtsverordnungen auf dem Gebiet des Heimordnungsrechts der Länder fallen
  3. **Einrichtungsgegenstände**

Alle Maßnahmen müssen den **technischen Mindestanforderungen** entsprechen, soweit diese zu den jeweiligen Maßnahmen Vorgaben machen und sind durch Fachunternehmen auszuführen. Bei Herstellung von Barrierefreiheit ist die DIN 18040-2 (Norm für den Neubau von Wohngebäuden) einzuhalten.

Für die Maßnahmen zum Einbruchschutz gelten im Einzelfall die in der Beschreibung der jeweiligen Maßnahmen genannten Anforderungen gemäß DIN. Informationen zum fachmännischen Einbau von Sicherheitstechnik durch spezialisierte Fachunternehmen erhalten Sie durch die polizeilichen Beratungsstellen (Herstellerverzeichnisse und Errichterlisten unter [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)).

Die technischen Mindestanforderungen finden Sie in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" zu diesem Merkblatt.

## Altersgerecht Umbauen

### Vor Beginn der Umbaumaßnahmen empfehlen wir eine Beratung!

- Wir empfehlen vor Durchführung der Maßnahmen eine unabhängige Beratung zur Feststellung geeigneter Maßnahmen durch Sachverständige, Wohnberatungsstellen ([www.wohnungsanpassung-bag.de](http://www.wohnungsanpassung-bag.de) / [www.wohnberatungsstellen.de](http://www.wohnberatungsstellen.de) für Nordrhein-Westfalen) oder durch Kriminal-/Polizeiliche Beratungsstellen ihrer örtlichen Polizei zum Thema Einbruchschutz ([www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)).

### Ansprechpartner für die Beratung, Planung und Baubegleitung

Wir empfehlen eine Beratung, Fachplanung, Baubegleitung und Dokumentation des Vorhabens durch einen Sachverständigen:

- nach Landesrecht Bauvorlageberechtigte insbesondere Architekten ([www.bak.de](http://www.bak.de)) und Bauingenieure ([www.bingk.de](http://www.bingk.de))
- öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Handwerkes, die die Fortbildung nach den Kriterien des Zentralverbands des Deutschen Handwerks (ZDH) im Bereich Barriereabbau/Barrierefreiheit in Wohngebäuden erfolgreich absolviert haben ([www.shk-barrierefrei.de/kfw](http://www.shk-barrierefrei.de/kfw))

### Welche Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich?

Wir empfehlen mit dem Ziel der Kostenersparnis aufeinander abgestimmte Maßnahmen, insbesondere die Verknüpfung mit einer energetischen Sanierung (vgl. Programm Energieeffizient Sanieren – Kredit Nr. 151/152 oder Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss Nr. 430).

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln z. B. Krediten, Zulagen oder Zuschüssen ist grundsätzlich möglich. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Nicht möglich ist eine Kombination geförderter Maßnahmen:

- mit Altersgerecht Umbauen - Zuschuss (Programmnummer 455) für dasselbe Vorhaben
- in einem von der KfW aus diesen Mitteln refinanzierten Programm eines Landesförderinstituts für dasselbe Vorhaben

### Regelungen zur Antragstellung und Kreditgewährung

#### Wie erfolgt die Antragstellung?

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm ausschließlich über Banken, Sparkassen und Versicherungen (im Folgenden: Finanzierungsinstitute), welche für die von ihnen durchgeleiteten Kredite der KfW die Haftung übernehmen. Der Antrag ist daher **vor Beginn des Vorhabens** bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl zu stellen. Als Beginn eines Vorhabens gilt der Start der Bauarbeiten

### Altersgerecht Umbauen

vor Ort. Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Bei Antragstellung zum förderfähigen **Ersterwerb** gilt der Abschluss des Kaufvertrages als Vorhabensbeginn. Eine Antragstellung für den Ersterwerber ist innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§640 BGB) möglich, sofern der Verkäufer für dieses Investitionsobjekt keine Kreditzusage erhalten hat.

Für eine Kreditzusage gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt des Antragseingangs in der KfW.

Als Programmnummer ist **159** anzugeben.

Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben sind ausgeschlossen. Eine nachweisliche Zwischenfinanzierung gilt nicht als Umschuldung.

Ein Verzicht auf die Zusage der KfW ist über das kreditdurchleitende Finanzierungsinstitut möglich. Frühestens sechs Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der KfW kann ein neuer Antrag für das gleiche Vorhaben (d. h. identisches Investitionsobjekt und identische Maßnahmen) gestellt werden ("Sperrfrist"). Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Programmbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabensbeginn.

#### Hinweis für Ersterwerber

Der Ersterwerb ist förderfähig beim Kauf eines nach diesem Programmmerkblatt umgebauten Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung. Der kreditnehmende Ersterwerber haftet für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen.

Beim Ersterwerb muss der Kauf- bzw. ein verbundener Kauf- und Werkvertrag eine Haftung des Verkäufers für die förderfähigen Maßnahmen sowie die Verpflichtung zur Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagengemäß dem Abschnitt "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers" an den Käufer enthalten.

Der Verkäufer hat den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrages zu tragen, wenn die Anforderungen dieses Merkblatts und der Anlagen nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können. Die KfW kann den Förderkredit aus diesen Gründen vom Kreditnehmer innerhalb von 5 Jahren ab Abnahme nach § 640 BGB zurück fordern.

Sofern für zu erwerbende Wohneinheiten bereits eine Förderung aus den Programmen "Altersgerecht Umbauen" (Programmnummer; 159/455) gewährt und ausgeschöpft wurde, ist eine erneute Förderung durch den Ersterwerber nicht möglich. In diesen Fällen kann bei einem Erwerb der geförderten Wohneinheit die Förderung auf den Erwerber übertragen werden.

#### Welche Unterlagen sind erforderlich?

Ihr Finanzierungsinstitut reicht uns zur Antragstellung folgende Unterlage ein:

- das von Ihnen und Ihrem Finanzierungsinstitut unterschriebene Antragsformular Nummer 600 000 0141.

Weitere Unterlagen sind im Rahmen der Antragstellung bei der KfW nicht erforderlich. Ergänzend steht dem Bauherrn und dem Finanzierungsinstitut das "Beratungsformular zum Antrag" (Formularnummer 600 000 3094) zur Verfügung, das wahlweise genutzt werden kann.

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen

#### Kreditbetrag

- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten einschließlich Nebenkosten (z. B. Planungs- und Beratungsleistungen) finanziert werden.
- Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 Euro pro Wohneinheit.
- Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohneinheiten nach Sanierung.
- Beim Ersterwerb von neu barrieregeduzierten Wohngebäuden/Wohnungseigentum ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag.

#### Laufzeit

Folgende Laufzeitvarianten stehen Ihnen bei einer Mindestlaufzeit von 4 Jahren zur Verfügung:

- bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 2 Tilgungsfreijahren (10/2)
- bis zu 20 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (20/3)
- bis zu 30 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 5 Tilgungsfreijahren (30/5)
- bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit mit vollständiger Tilgung zum Laufzeitende (10/10)

#### Zinssatz

- Der Zinssatz wird wahlweise für die ersten 5 oder 10 Jahre der Kreditlaufzeit festgeschrieben. Bei Krediten mit einer über die vereinbarte Zinsbindungsfrist hinausgehenden Laufzeit unterbreitet die KfW Ihrem Finanzierungsinstitut ein Prolongationsangebot.
- Für die endfällige Kreditvariante mit bis zu zehnjähriger Laufzeit werden die Zinsen für die Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Ein Prolongationsangebot der KfW erfolgt nicht. Daher ist mit Abschluss des Kreditvertrages zwischen dem Finanzierungsinstitut und Ihnen Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Kredites zum Laufzeitende herzustellen (z. B. Regelung zur Anschlussfinanzierung oder Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für die Tilgung).
- Es gilt der am Tag der Zusage der KfW gültige Programmszinssatz oder der bei Antragseingang bei der KfW für Sie günstigere Programmszinssatz.

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) finden Sie in der Konditionenübersicht für die KfW-Förderprogramme im Internet unter [www.kfw.de/konditionen](http://www.kfw.de/konditionen).

#### Sicherheiten

Für Ihren Kredit sind bankübliche Sicherheiten erforderlich. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen Ihnen und Ihrem Finanzierungsinstitut vereinbart.

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen

#### Bereitstellung/Bereitstellungsprovision

- Die Auszahlung des Kredits erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.
- Der Kredit ist in einer Summe oder in Teilbeträgen abrufbar.
- Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Kreditzusage. Diese wird ohne gesonderten Antrag für jeweils 6 Monate um maximal 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird 2 Bankarbeitstage und 4 Monate nach dem Zusagedatum der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,25 % pro Monat fällig.

#### Tilgung

- Der Kredit wird nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre in monatlichen Annuitäten getilgt.
- Während der Zinsbindungsfrist ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrages nur gegen Zahlung eines Vorfälligkeitsentgelts möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Zum Ende der Zinsbindung kann der Kredit ohne Kosten für den Endkreditnehmer teilweise oder komplett abgelöst werden.

Während der tilgungsfreien Anlaufjahre und bei der endfälligen Kreditvariante zahlen Sie lediglich monatlich die Zinsen auf die abgerufenen Kreditbeträge.

#### Nachweis der Mittelverwendung

- Die zweckentsprechende Mittelverwendung weisen Sie gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut nach.
- Für die Kreditnehmer und das kreditdurchleitende Institut stehen wahlweise Fachunternehmerbestätigungen, für die einzelnen Förderbereiche zur Barrierereduzierung und für Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz, zur Dokumentation der zweckentsprechenden Mittelverwendung zur Verfügung.

Die aufbewahrungspflichtigen Rechnungen (siehe unter "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers") müssen die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein.

Rechnungen über förderfähige Maßnahmen sind unbar zu begleichen. Die entsprechenden Belege (z. B. Kontoauszüge) sind als Zahlungsnachweis aufzubewahren.

#### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

Innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage sind von Ihnen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen:

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen

- Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen / Fördervoraussetzungen (z. B. Produktzertifikate der Hersteller und Errichternachweise bzw. Montagebericht) inklusive der Originalrechnungen und Nachweise über die geleisteten Zahlungen.
- Beim Ersterwerb: Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten sowie Nachweis über das Datum des Kaufvertragsabschluss (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers).
- Unterlagen zur Dokumentation der vom Fachunternehmer oder vom Sachverständigen erbrachten Leistungen (Planung und Vorhabensbegleitung)

Die KfW behält sich eine jederzeitige Überprüfung der Nachweise sowie eine Vor-Ort-Kontrolle der geförderten Gebäude/Maßnahmen vor.

Sofern Sie innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit verkaufen, ist der Ersterwerb auf die Förderung der KfW hinzuweisen.

#### Sonstige Hinweise

Die Förderkredite nach diesem Programm sind anrechenbare Drittmittel im Sinne von § 559a BGB. Sie sind daher bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB entsprechend zu berücksichtigen.

#### Weitergehende Informationen zu diesem Förderprogramm

Weitergehende Informationen zu diesem Programm (Beispiele, häufige Fragen, etc.) finden Sie im Internet unter [www.kfw.de/barrierereduzierung](http://www.kfw.de/barrierereduzierung), [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159) und unter [www.kfw.de/einbruchschutz](http://www.kfw.de/einbruchschutz).

#### Anlagen

- "Technische Mindestanforderungen"
- "Liste der förderfähigen Maßnahmen"