

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen

159  
Kredit

Finanzierung von Maßnahmen zur Barrierereduzierung in bestehenden Wohngebäuden

#### Förderziel

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen, langfristigen Finanzierung von Maßnahmen, 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.

#### Förderziel

#### Wer kann Anträge stellen?

- Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen.
- Ersterwerber von neu barrieregeduzierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme.

Antragsberechtigte

Träger von Investitionsmaßnahmen sind z. B. Privatpersonen (auch Mieter), Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Contracting-Geber (Investor).

#### Was wird gefördert?

#### Förderung

- Gefördert werden barrieregeduzierende Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden,
  - die als **Maßnahmen** in den Förderbereichen 1 bis 7 beschrieben sind oder
  - die zur Herstellung von **Barrierefreiheit** gemäß **DIN 18040-2** erforderlich sind oder
  - mit denen der Standard **Altersgerechtes Haus** erreicht wird.
- 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 EnEV 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.

### Altersgerecht Umbauen

- Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen (Zimmer, Küche/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.
- Nicht gefördert werden Maßnahmen an Ferienhäusern und -wohnungen, Wochenendhäusern sowie Pflege- und Altenwohnheime, die unter den Anwendungsbereich des Heimgesetzes (§ 1 HeimG) oder unter entsprechende Vorschriften nach den Heimregelungen der Länder fallen.

Alle Maßnahmen müssen den **technischen Mindestanforderungen** entsprechen, soweit diese zu den jeweiligen Maßnahmen Vorgaben machen. Alle Maßnahmen sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen. Bei Herstellung von Barrierefreiheit ist die DIN 18040-2 (Norm für den Neubau von Wohngebäuden) einzuhalten. Die technischen Mindestanforderungen finden Sie in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" zu diesem Merkblatt.

#### Förderbereiche

Die in den folgenden Förderbereichen dargestellten Maßnahmen können jeweils einzeln oder kombiniert ohne Einschaltung eines Sachverständigen durchgeführt werden.

##### 1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen

- Wege zu Gebäuden sowie regelmäßig genutzten Einrichtungen wie Stellplätze, Garagen, Sitz- und Spielplätze und Entsorgungseinrichtungen
- Umbau und Schaffung von altersgerechten Kfz-Stellplätzen sowie deren Überdachungen
- Umbau und Schaffung von Abstellplätzen für Kinderwagen, Rollatoren/Rollstühlen, Fahrradständer sowie deren Überdachungen
- sonstige Wohnumfeldmaßnahmen in bestehenden Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten

##### 2. Eingangsbereich und Wohnungszugang

- Abbau von Barrieren und Schaffung von Bewegungsflächen
- Maßnahmen zum Wetterschutz und zum Schutz vor Wohnungseinbruch

##### 3. Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden

- Nachrüstung oder Verbesserung von Aufzugsanlagen als Anbauten oder Einbauten
- Treppenlifte oder andere ergänzende mechanische Fördersysteme

### Altersgerecht Umbauen

- Barrierereduzierende Umgestaltung von Treppenanlagen
- Rampen zur Überwindung von Barrieren

#### 4. Anpassung der Raumgeometrie

- Änderung des Raumzuschnitts von Wohn- und Schlafräumen, Fluren oder Küchen
- Verbreiterung der Türdurchgänge mit Einbau neuer Türen
- Schwellenabbau
- Erschließung oder Schaffung von Freisitzen (Terrassen, Loggien oder Balkonen)

Der Einbau barrierereduzierter Fenster, Balkon- und Terrassentüren wird im Programm Energieeffizient Sanieren – Kredit (Nr. 151/152) oder Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (Nr. 430) gefördert.

#### 5. Maßnahmen an Sanitärräumen

- Anpassung der Raumgeometrie
- Schaffung bodengleicher Duschplätze
- Modernisierung von Sanitärobjekten (WCs, Waschbecken und Badewannen)

#### 6. Sicherheit, Orientierung und Kommunikation

- Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit, Orientierung und Kommunikation. Dies umfasst auch Altersgerechte Assistenzsysteme (Ambient Assisted Living – „AAL“ und intelligente Gebäudesystemtechnik ohne Endgeräte und Unterhaltungstechnik), z. B. für die Bedienung und Steuerung von baueingebundenen Antriebssystemen oder zur Sicherheit und Gefahrenabwehr sowie Ruf-, Notruf- und Unterstützungssysteme.
- Modernisierung von Bedienelementen
- Stütz- und Haltesysteme einschließlich Maßnahmen zur späteren Nachrüstung

#### 7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

- Umgestaltung bestehender Gemeinschaftsräume oder Schaffung von Gemeinschaftsräumen in bestehenden Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten

### Standard Altersgerechtes Haus

Altersgerechtes Haus

Der Standard **Altersgerechtes Haus** wird erreicht, wenn eine einzelne oder alle Wohnungen eines

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen

Gebäudes die nachfolgenden Anforderungen (einschließlich der technischen Mindestanforderungen der jeweiligen Maßnahmen) erfüllen:

- ein altersgerechter Zugang entsprechend den Förderbereichen 1, 2 und ggf. 3,
- ein altersgerechtes Wohn- und/oder Schlafzimmer sowie eine altersgerechte Küche entsprechend Förderbereich 4,
- ein altersgerechtes Bad entsprechend Förderbereich 5 und
- die Anforderung an die Bedienelemente entsprechend Förderbereich 6 erfüllt werden.

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

- Wir empfehlen vor Durchführung der Maßnahmen eine unabhängige Beratung zur Identifizierung geeigneter Maßnahmen z. B. durch Sachverständige, Wohnberatungsstellen oder polizeiliche Beratungsstellen. Einen Überblick zu den Beratungsmöglichkeiten finden Sie hier:
- [www.wohnungsanpassung-bag.de](http://www.wohnungsanpassung-bag.de)
- [www.wohnberatungsstellen.de](http://www.wohnberatungsstellen.de) (nur NRW)
- [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)

Ansprechpartner für die  
Beratung

#### 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.svd-handwerk.de](http://www.svd-handwerk.de)).

Sachverständiger für die  
Beratung, Planung und  
Baubegleitung

#### Welche Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich?

Wir empfehlen aufeinander abgestimmte Maßnahmen, wie die Verbindung mit einer energetischen Sanierung (vgl. Programm Energieeffizient Sanieren – Kredit Nr. 151/152 oder Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss Nr. 430) durchzuführen. 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.

Kombination mit  
Förderprogrammen

## Altersgerecht Umbauen

### Regelungen zur Antragstellung und Kreditgewährung

### Kredit

#### Wie erfolgt die Antragstellung?

#### 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 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. Für eine Kreditzusage gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt des Antrageingangs 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.

Sofern für zu erwerbende Wohneinheiten bereits eine Förderung aus diesem Programm 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?

#### Unterlagen

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.

#### Kreditbetrag

#### Konditionen

- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten (z. B. Planungs- und Beratungsleistungen) finanziert werden.
- Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 EUR pro Wohneinheit.

Kreditbetrag, Laufzeit, Zinssatz, Sicherheiten, Bereitstellung, Tilgung

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen

- 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; vor Ende der Zinsbindungsfrist 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 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 Programzinssatz oder der bei Antragseingang bei der KfW für Sie günstigere Programzinssatz.

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.

#### 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

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen

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

Nachweise

- Die zweckentsprechende Mittelverwendung weisen Sie gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut nach.
- Für die Kreditnehmer und das kreditdurchleitende Institut stehen wahlweise Checklisten für die Förderbereiche 1-7 zur Dokumentation der zweckentsprechenden Mittelverwendung zur Verfügung.

#### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

nach Abschluss des Vorhabens

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

- Alle relevanten Nachweise inklusive der Rechnungen.
- Beim Ersterwerb: Anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und –kosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers).

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

#### Weitergehende Informationen zu diesem Förderprogramm

Ausführliche  
Programminformationen

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