

# Merkblatt

## Altersgerecht Umbauen - Kredit

### Bauen, Wohnen, Energie sparen

159  
Kredit

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

#### Förderziel

Die KfW fördert mit zinsgünstigen, langfristigen Krediten bauliche 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 Menschen mit Behinderung oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen oder Familien mit Kindern zugute. Zusätzlich ermöglicht es den Schutz vor Wohnungseinbruch.

Alternativ können natürliche Personen auch eine Zuschussförderung „*Barrierereduzierung Investitionszuschuss*“ (455-B) und „*Einbruchschutz Investitionszuschuss*“ (455-E) aus dem Produkt Altersgerecht Umbauen beantragen.

#### Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

##### Wer kann Anträge stellen?

Jeder Investor von förderfähigen Maßnahmen, zum Beispiel Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Körperschaften, Anstalten des öffentlichen Rechts oder Privatpersonen wie zum Beispiel Selbstnutzer von Wohnimmobilien oder Mieter.

##### Was wird gefördert?

Gefördert werden Einzel- oder kombinierte Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden in Deutschland in den Bereichen

- Barrierereduzierung sowie
- Einbruchschutz.

##### Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch einen zinsgünstigen Kredit, den Sie vor Beginn des Vorhabens bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl beantragen.

##### Kreditbetrag

**Förderfähig sind Investitionskosten mit einem Kreditbetrag von maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit.** Hierbei sind alle Zusagen aus „Altersgerecht Umbauen – Kredit und Investitionszuschuss (159/455-B und 455-E)“ und Kreditzusagen von Landesförderinstituten seit 01.04.2009 zu berücksichtigen.

Es zählen die Wohneinheiten nach Umbau.

# Merkblatt

## Altersgerecht Umbauen - Kredit

In 3 Schritten zu Ihrem Kredit

### 1. Beratung nutzen

Wir empfehlen Ihnen vor Durchführung der Maßnahmen eine unabhängige Beratung zur Feststellung geeigneter Maßnahmen; zum Beispiel für Barrierereduzierung durch Wohnberatungsstellen ([www.wohnungsanpassung-bag.de](http://www.wohnungsanpassung-bag.de)/[www.wohnberatungsstellen.de](http://www.wohnberatungsstellen.de) für Nordrhein-Westfalen) oder für Maßnahmen zum Einbruchschutz eine kostenlose Beratung der Kriminal-/Polizeilichen Beratungsstellen Ihrer örtlichen Polizei ([www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de), [www.kfw.de/einbruchschutz](http://www.kfw.de/einbruchschutz)).

### 2. Kredit beantragen und erhalten

Sie beantragen Ihren Kredit bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl (Banken, Sparkassen und Versicherungen) und schließen dort den Kreditvertrag ab.

### 3. Vorhaben durchführen

Nach der Zusage durch Ihr Finanzierungsinstitut können Sie mit Ihrem Vorhaben beginnen.

In einigen Fällen benötigen wir für die Prüfung Ihres Antrags mehr Zeit. Auch dann können Sie mit der Umsetzung Ihres Vorhabens beginnen. Bitte beachten Sie, dass Sie zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindliche Zusage haben und Ihr Antrag von der KfW auch abgelehnt werden kann.

Die Durchführung des Vorhabens weisen Sie gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut nach.

Zur Förderung einer Einbruch- und Überfallmeldeanlage sowie einer Gefahrenwarnanlage und einer Sicherheitstechnik in Smart Home Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion ist Ihrem Finanzierungsinstitut zusätzlich eine Fachunternehmerbestätigung vorzulegen.

## Teil 2: Details zur Förderung

### Anforderungen an das Wohngebäude

- Wir fördern bestehende Wohngebäude nach § 3 Gebäudeenergiegesetz (GEG), die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen.
- Nicht gefördert werden Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser. Ebenfalls nicht förderfähig sind Einrichtungen, die unter die Landesgesetze und Rechtsverordnungen auf dem Gebiet des Heimordnungsrechts der Länder fallen.

### Wohneinheiten und förderfähige Maßnahmen

- Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, das heißt mit eigenem abschließbarem Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC.
- Für den Kreditbetrag ist die Anzahl der **Wohneinheiten nach Umbau** maßgeblich. Diese gilt auch bei einer **förderfähigen**
  - Umwidmung (Nutzungsänderung) von beheizten Nichtwohnflächen im Wohngebäude,
  - Wohnflächenerweiterung bestehender Wohngebäude durch einen Anbau oder den Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen, zum Beispiel Dachgeschossausbau, sofern keine neue Wohneinheit entsteht,
  - Wohnflächenteilung durch Grundrissänderung in einem bestehenden Wohngebäude, sofern dadurch eine neue Wohneinheit entsteht.

### Förderfähige Maßnahmen

#### Barrierereduzierung

- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- Eingangsbereich und Wohnungszugang
- Überwindung von Treppen und Stufen
- Raumaufteilung und Schwellenabbau
- Badumbau/Maßnahmen an Sanitärräumen
- Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen
- Umbau zum "Standard Altersgerechtes Haus"

#### Einbruchschutz

- Einbruchhemmende Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren
  - Einbruchhemmende Garagentore und -zugänge, die mit dem Wohnhaus verbunden sind
  - Nachrüstsysteme für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren
  - Nachrüstsysteme für **vorhandene** Fenster sowie einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden und Lichtschachtdeckungen
  - Einbruch- und Überfallmeldeanlagen
  - Gefahrenwarnanlagen und Sicherheitstechnik in Smart Home Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion.
- Förderfähig sind alle Kosten, die mit der Durchführung der Maßnahmen entstehen. Nicht gefördert werden Einrichtungsgegenstände und digitale Geräte der Unterhaltungselektronik zum Beispiel Smartphone oder Tablet.
  - Für die Maßnahmen gelten technische Mindestanforderungen. Die Definition der Maßnahmen, die technischen Mindestanforderungen und eine ausführliche Aufzählung der förderfähigen Maßnahmen inklusive notwendiger Nebenarbeiten finden Sie unter [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159) im Dokument "**Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen**" unter den Förderbereichen 1 bis 7, unter dem Punkt "Standard Altersgerechtes Haus" sowie unter dem Punkt „Maßnahmen zum Einbruchschutz“.
  - **Der Einbau neuer Fenster- und Fenstertüren wird nicht in diesem Förderprodukt, sondern ausschließlich in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Produktnummern 261, 262 und 461, gefördert.**
  - Die Maßnahmen sind durch Fachunternehmen auszuführen. Informationen zum fachmännischen Einbau von Sicherheitstechnik durch spezialisierte Fachunternehmen erhalten Sie durch die polizeilichen Beratungsstellen. Herstellerverzeichnisse finden Sie unter [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de).

#### Ansprechpartner für die Beratung, Planung und Baubegleitung

Wir empfehlen Ihnen eine Beratung, Fachplanung, Baubegleitung und Dokumentation des Vorhabens durch einen Sachverständigen. Sachverständige sind:

- 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 Handwerks, die die Fortbildung nach den Kriterien des Zentralverbands des Deutschen Handwerks im Bereich Barriereabbau / Barrierefreiheit in Wohngebäuden erfolgreich absolviert haben.

### Antragstellung

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Produkt ausschließlich über Finanzierungsinstitute (Banken, Sparkassen und Versicherungen), welche für die von ihnen durchgeleiteten Kredite der KfW die Haftung übernehmen. **Der Antrag ist von Ihnen 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.

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

Sofern Sie auf eine Zusage verzichtet haben, können Sie einen neuen Antrag für das gleiche Vorhaben erst wieder sechs Monate später stellen (gerechnet ab Eingang der Verzichtserklärung in der KfW). Ein Verzicht auf die Zusage der KfW ist über das kreditdurchleitende Finanzierungsinstitut möglich. Sie können einen neuen Antrag jederzeit stellen, wenn Sie ein anderes Gebäude umbauen oder an dem gleichen Gebäude andere Umbaumaßnahmen umsetzen.

### Besonderheiten für Mieter

Bei Mietern empfehlen wir eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter nach § 554 a Bürgerliches Gesetzbuch. Mieter können Anträge ausschließlich für Vorhaben an ihrem Mietobjekt stellen.

### Besonderheiten beim Ersterwerb

Wir fördern den Kauf von umgebauten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen, an denen barriere-reduzierende und / oder einbruchhemmende Maßnahmen umgesetzt wurden, innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 Bürgerliches Gesetzbuch). Der Antrag ist vor Unterzeichnung des Kaufvertrags durch den Ersterwerber zu stellen.

Da Sie als Kreditnehmer für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen haften, gelten zu Ihrer Absicherung immer folgende zusätzliche Anforderungen:

Der Kauf- beziehungsweise verbundene Kauf- und Werkvertrag muss eine Haftung des Verkäufers für die förderfähigen Maßnahmen enthalten. Darüber hinaus muss sich der Verkäufer zur Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagen gemäß dem Abschnitt "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers" an Sie verpflichten. Damit trägt der Verkäufer den Schaden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung zum Beispiel bei einer Vor-Ort-Kontrolle festgestellt wird, dass die technischen Mindestanforderungen nicht eingehalten oder aufgrund fehlender Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und wir den Kredit zurückfordern.

### Laufzeit

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

- Bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit mit 1 bis 2 Tilgungsfreijahren (10/2)
- Bis zu 20 Jahre Kreditlaufzeit mit 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (20/3)
- Bis zu 30 Jahre Kreditlaufzeit mit 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 Zinsbindung 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 Kreditvertrags zwischen dem Finanzierungsinstitut und Ihnen Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Kredits zum Laufzeitende herzustellen, zum Beispiel durch eine Regelung zur Anschlussfinanzierung oder eine Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für die Tilgung.

Es gilt der bei Antragseingang in der KfW gültige Zinssatz. Die aktuellen Konditionen finden Sie unter [www.kfw.de/konditionen](http://www.kfw.de/konditionen).

### Sicherheiten

Für Ihren Kredit sind bankübliche Sicherheiten erforderlich. Ihr Finanzierungsinstitut vereinbart mit Ihnen Form und Umfang der Besicherung.

### Auszahlung und Bereitstellungsprovision

- Die Auszahlung des Kredits erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.
- Sie können den Kredit in einer Summe oder in Teilbeträgen abrufen.
- Die Abruffrist für die Auszahlung beträgt 12 Monate nach Kreditzusage. Diese wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um maximal 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird ab dem 13. Monat nach Zusage der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,15 % pro Monat berechnet.
- Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 12 Monaten vollständig für den in der Zusage festgelegten Verwendungszweck eingesetzt werden müssen.

### Tilgung

- Der Kredit wird nach Ablauf der Tilgungsfreijahre in monatlichen Annuitäten zurückgezahlt.
- Während der Zinsbindungsfrist ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrags nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Zum Ende der Zinsbindung können Sie den Kredit ohne Kosten teilweise oder komplett zurückzahlen.

Während der Tilgungsfreijahre und bei der endfälligen Kreditvariante zahlen Sie monatlich lediglich die Zinsen auf die bereits ausgezahlten Kreditbeträge.

### Nachweis der Vorhabensdurchführung

- Die ordnungsgemäße Durchführung Ihres Vorhabens weisen Sie gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut nach.
- Zum Nachweis der Einhaltung der Anforderung des Merkblatts sowie der Anlage "Technische Mindestanforderungen und förderfähigen Maßnahmen" können Sie oder Ihr Finanzierungsinstitut zur Dokumentation eine "Fachunternehmerbestätigung" ausstellen lassen. Zur Förderung einer Einbruch- und Überfallmeldeanlage sowie einer Gefahrenwarnanlage und von Sicherheitstechnik in Smart Home Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion ist die Vorlage einer Fachunternehmerbestätigung bei Ihrem Finanzierungsinstitut **zwingend erforderlich**. Diese finden Sie unter [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159).

Es gelten folgende **Anforderungen an die Rechnung/en**:

- Die Anforderungen gemäß § 14 Umsatzsteuergesetz zur Ausstellung von Rechnungen sind einzuhalten, zum Beispiel Umsatzsteuer-Identifikationsnummer oder Steuernummer.
- Die förderfähigen Maßnahmen und die Arbeitsleistung müssen ausgewiesen werden.
- Die Adresse des Investitionsobjektes muss aufgeführt werden.
- Die Ausfertigung der Rechnung muss in deutscher Sprache erfolgen.
- Die **Rechnungen** über die erbrachten förderfähigen Leistungen sind **unbar** zu begleichen.

### **Kombination mit anderen Fördermitteln**

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln wie Krediten, Zulagen und Zuschüssen, von zum Beispiel den Bundesländern, Kommunen oder Berufsgenossenschaften, ist grundsätzlich möglich. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Folgende Förderungen dürfen für **dieselbe Maßnahme nicht zusammen mit Altersgerecht Umbauen – Kredit** in Anspruch genommen werden:

- Barrierereduzierung Investitionszuschuss (455-B) und Einbruchschutz Investitionszuschuss (455-E) aus dem Produkt Altersgerecht Umbauen
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude Kredit (261/262) oder – Wohngebäude Zuschuss (461) sowie den Vorgängerprogrammen (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm / EBS-Programme, Marktanreizprogramm (MAP), Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE))
- Eine von der KfW refinanzierte Förderung eines Landesförderinstitutes aus Altersgerecht Umbauen – Kredit (159)

**Nicht möglich ist eine Kombination geförderter Maßnahmen mit einer steuerlichen Förderung** gemäß § 35 a Absatz 3 Einkommensteuergesetz (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen), **auch nicht als Aufteilung in Materialkosten und Arbeitsleistung.**

### **Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers**

Innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage sind von Ihnen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen (auch nach gegebenenfalls vollständiger Tilgung des Kredits):

- Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen und Fördervoraussetzungen, zum Beispiel Produktzertifikate der Hersteller und Errichternachweise beziehungsweise Montagebescheinigungen inklusive der Originalrechnungen (Anforderungen an die Rechnungen siehe "Nachweis der Vorhabensdurchführung") und Zahlungsnachweise, zum Beispiel Kontoauszüge.
- Beim Ersterwerb genügt ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten durch den Verkäufer.

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 Zusage das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit verkaufen, ist der Erwerber auf die Förderung der KfW hinzuweisen.

### **Sonstige Hinweise**

Alle Angaben und Erklärungen vom Kreditnehmer zur Antragstellung und zum Nachweis der Einhaltung der Förderbedingungen sind strafrechtlich relevant nach § 263 des Strafgesetzbuches (Betrug).

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere die Steuerermäßigung gemäß § 35a Einkommensteuergesetz ("Handwerkerleistungen").

Bitte beachten Sie, dass die KfW zur steuerrechtlichen Behandlung der durch KfW-Kredite oder -Zuschüsse geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte erteilt. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch KfW-Kredite, KfW-Zuschüsse oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberatern, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

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

### Weitergehende Informationen zu diesem Förderprodukt

Weitere Informationen, Beispiele und häufige Fragen finden Sie im Internet unter [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159) und [www.kfw.de/barrierereduzierung](http://www.kfw.de/barrierereduzierung) sowie unter [www.kfw.de/einbruchschutz](http://www.kfw.de/einbruchschutz).

### Anlage

"Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen – Altersgerecht Umbauen – Kredit"  
(Stand 09/2021)