

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen - Kredit

159  
Kredit

Finanzierung von Maßnahmen zum **Einbruchschutz** und zur **Barrierereduzierung** 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.

Maßnahmen zum Einbruchschutz und zur Barrierereduzierung können für natürliche Personen alternativ mit einem Zuschuss aus Altersgerecht Umbauen (Produktnummer 455) gefördert werden.

#### Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

##### Wer kann Anträge stellen?

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

##### Was wird gefördert?

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

- **Einbruchschutz** sowie
- **Barrierereduzierung**

##### Wie wird gefördert?

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

##### Kreditbetrag

- maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit. Es zählen die Wohneinheiten nach Umbau. Maßnahmen zum Einbruchschutz und zur Barrierereduzierung können für natürliche Personen alternativ mit einem Zuschuss aus Altersgerecht Umbauen (455) gefördert werden. Insgesamt können in den Produkten Altersgerecht Umbauen Kredit- und Zuschuss für alle Maßnahmen maximal Investitionskosten von 50.000 EUR je Wohneinheit gefördert werden. Hierbei werden alle Kredit- und Zuschusszusagen der KfW sowie Kreditzusagen von Landesförderinstituten seit 01.04.2009 berücksichtigt.

## 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 durch Sachverständige; für Barrierereduzierung zum Beispiel 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 die Kriminal-/Polizeilichen Beratungsstellen ihrer örtlichen Polizei ([www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)).

#### 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.

## Teil 2: Details zur Förderung

### Anforderungen an das Wohngebäude

- Wir fördern bestehende Wohngebäude nach § 2 Energieeinsparverordnung (EnEV), die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen.
- Nicht gefördert werden Boardinghäuser als Beherbergungsbetrieb mit hotelähnlichen Leistungen, Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser. Ebenfalls nicht förderfähig sind Pflege- und Altenwohnheime, die unter die Landesgesetze und Rechtsverordnungen auf dem Gebiet des Heimordnungsrechts der Länder fallen.

### Wohneinheiten und förderfähige Kosten

- 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.

### Altersgerecht Umbauen - Kredit

- Für den Kreditbetrag ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der Wohneinheiten nach Umbau. Diese gilt auch bei einer förderfähigen
  - Umwidmung (Nutzungsänderung) von beheizten Nichtwohnflächen in Wohngebäude.
  - Wohnflächenerweiterung bestehender Wohngebäude zum Beispiel durch einen Anbau oder den Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen, zum Beispiel Dachgeschossausbau, sofern keine neue Wohneinheit entsteht.
- Für die Maßnahmen gelten technische Mindestanforderungen. Die Anforderungen sind in dem Dokument "**Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen**" enthalten.
- Förderfähig sind alle Kosten, die mit der Durchführung der Maßnahmen entstehen. 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**". Nicht gefördert werden z. B. Einrichtungsgegenstände.
- **Der Einbau neuer Fenster, Balkon- und Terrassentüren wird ausschließlich in den Produkten Energieeffizient Sanieren – Kredit (151/152) oder Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430) gefördert.**
- Die Maßnahmen sind durch Fachunternehmen auszuführen.

#### Einbruchschutz

##### Wir fördern den Einbau von:

- 1) Einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren
- 2) Nachrüstsystemen für Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Türspione
- 3) Nachrüstsystemen für vorhandene Fenster sowie einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden
- 4) Einbruch- und Überfallmeldeanlagen
- 5) Baugebundenen Assistenzsystemen

Die Definition der Einzelmaßnahmen und die Anforderungen finden Sie im Dokument "Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen" unter dem Punkt "Maßnahmen zum Einbruchschutz".

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).

#### Barrierereduzierung

Wir fördern Einzelmaßnahmen aus folgenden Bereichen:

- 1) Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- 2) Eingangsbereich und Wohnungszugang

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen - Kredit

- 3) Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
- 4) Anpassung der Raumgeometrie
- 5) Maßnahmen an Sanitärräumen
- 6) Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag
- 7) Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Wir fördern auch den Umbau zum "Standard **Altersgerechtes Haus**".

Die Definition der Maßnahmen und die jeweiligen Anforderungen finden Sie im Dokument "Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen" unter den Förderbereichen 1 bis 7 bzw. unter dem Punkt "Standard Altersgerechtes Haus".

#### **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 (Informationen unter: [www.shk-barrierefrei.de/?id=kfw](http://www.shk-barrierefrei.de/?id=kfw)).

#### **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 BGB. Mieter können Anträge ausschließlich für Vorhaben an ihrem Mietobjekt stellen.

### Altersgerecht Umbauen - Kredit

#### 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 BGB). 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- bzw. 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 Bauabnahme z. B. 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).

### Altersgerecht Umbauen - Kredit

#### 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 4 Monate nach dem Zusagedatum der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,25 % pro Monat fällig.
- 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 ersten Zinsbindung ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrags nur gegen Zahlung eines Vorfälligkeitsentgelts 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. Diese finden Sie unter [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159).

Es gelten folgende Anforderungen an die Rechnung/en:

- Die Anforderung des Umsatzsteuergesetzes gemäß § 14 Ausstellung von Rechnungen sind einzuhalten zum Beispiel Umsatzsteuer-ID oder Steuernummer
- Die förderfähigen Maßnahmen und die Arbeitsleistung müssen ausgewiesen werden-
- Die Adresse des Investitionsobjektes muss aufgeführt werden

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

- Die Ausfertigung der Rechnung muss in deutscher Sprache erfolgen.

### Altersgerecht Umbauen - Kredit

Die **Rechnungen** über die erbrachten förderfähigen Leistungen sind **unbar** zu begleichen.

#### Kombination mit anderen Fördermitteln

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln (Kredit, Zulagen und Zuschüssen) 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:

- Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss (455)
- Energieeffizient Sanieren - Kredit und Investitionszuschuss (151/152/430)
- Einschließlich einer von der KfW aus Altersgerecht Umbauen - Kredit (159) und Energieeffizient Sanieren - Kredit (151/152) refinanzierten Förderungen eines Landesförderinstitutes

**Nicht möglich ist eine Kombination geförderter Maßnahmen mit einer steuerlichen Förderung gemäß § 35 a Absatz 3 EStG (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 ggf. vollständiger Tilgung des Kredits):

- Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen und Fördervoraussetzungen, zum Beispiel Produktzertifikate der Hersteller und Errichternachweise bzw. Montageberichte 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

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere die Steuerermäßigung gemäß § 35a Einkommensteuergesetz ("EStG"/"Handwerkerleistungen") und den steuerlichen Ansatz von absetzungsfähigen Investitionskosten.

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen - Kredit

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 BGB. Sie sind daher bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB entsprechend zu berücksichtigen.

#### Weitergehende Informationen zu diesem Förderprodukt

Beispiele, häufige Fragen etc. 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"