

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.

Natürlichen Personen, die keine Finanzierung aus dem Produkt Altersgerecht Umbauen-Kredit (159) aufnehmen, steht ggf. alternativ die Zuschussvariante (Produktnummer 455) zur Verfügung.

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** (ausschließlich Einzelmaßnahmen) sowie
- **Barrierereduzierung** (Einzelmaßnahmen und Umbau zum "Standard Altersgerechtes Haus")

Wie wird gefördert?

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

Kreditbetrag

- Mit dem Kredit können Sie bis zu 100 % der förderfähigen Kosten einschließlich Nebenkosten (z. B. Planungs- und Beratungsleistungen) finanzieren.
- Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 Euro pro Wohneinheit. Es zählen die Wohneinheiten nach Umbau.

Altersgerecht Umbauen - Kredit

In 3 Schritten zu Ihrem Kredit:

1. Beratung nutzen

Wir empfehlen vor Durchführung der Maßnahmen eine unabhängige Beratung zur Feststellung geeigneter Maßnahmen durch Sachverständige; für Barrierereduzierung z. B. Wohnberatungsstellen (www.wohnungsanpassung-bag.de / www.wohnberatungsstellen.de für Nordrhein-Westfalen); für Maßnahmen zum Einbruchschutz durch die Kriminal-/Polizeiliche Beratungsstellen ihrer örtlichen Polizei (www.k-einbruch.de).

2. Kredit beantragen und erhalten

Sie beantragen Ihren Kredit bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl (Banken, Sparkassen und Versicherungen). Die KfW beantwortet den Antrag sofort. Nach Abschluss des Kreditvertrags vereinbaren Sie mit Ihrem Finanzierungsinstitut die Auszahlung.

3. Vorhaben durchführen

Nach der Antragstellung durch Ihr Finanzierungsinstitut können Sie mit Ihrem Vorhaben beginnen. 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 (eigener abschließbarer Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC).
- 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 (z. B. Anbau eines Außenaufzuges) oder dem Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen (z. B. Dachgeschossausbau) sofern keine neue Wohneinheit entsteht.

Altersgerecht Umbauen - Kredit

- 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 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 (Nr. 151/152) oder Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (Nr. 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 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 unter www.k-einbruch.de).

Barriere-reduzierung

Wir fördern Einzelmaßnahmen aus folgenden Bereichen:

- 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) Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag
- 7) Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Altersgerecht Umbauen - Kredit

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) und Bauingenieure (www.bingk.de)
- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Handwerks, die die Fortbildung nach den Kriterien des Zentralverbands des Deutschen Handwerks (ZDH) im Bereich Barriereabbau/Barrierefreiheit in Wohngebäuden erfolgreich absolviert haben (Informationen unter: www.shk-barrierefrei.de/?id=kfw).

Antragstellung

Die KfW gewährt Kredite dieses Produkts 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. Grundlage für die Förderung ist die jeweilige Zusage.

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 innerhalb ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses 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 BGB). Der Antrag ist vor Abschluss des Kaufvertrags zu stellen.

Altersgerecht Umbauen - Kredit

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 (z. B. Regelung zur Anschlussfinanzierung oder 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.

Sicherheiten

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

Bereitstellung/Bereitstellungsprovision

- Die Auszahlung des Kredits erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.
- Sie können den Kredit in einer Summe oder in Teilbeträgen abrufen.

Altersgerecht Umbauen - Kredit

- 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 zahlen Sie 4 Monate nach dem Zusagedatum der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,25 % pro Monat.
- 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 tilgungsfreien Anlaufjahre 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.

Es gelten folgende Anforderungen an die Rechnung/en:

- 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 (Krediten, Zulagen und Zuschüssen) ist grundsätzlich möglich. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Folgende Kombinationen sind ausgeschlossen :

- Mit der Zuschussvariante dieses Produkts (Produktnummer 455) einschließlich einer von der KfW refinanzierten Förderung eines Landesförderinstituts für dasselbe Vorhaben.

Altersgerecht Umbauen - Kredit

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 / Fördervoraussetzungen (z. B. Produktzertifikate der Hersteller und Errichternachweise bzw. Montagebericht) inklusive der Originalrechnungen (Anforderungen an die Rechnungen, siehe "Nachweis der Vorhabensdurchführung") und Zahlungsnachweise (z. B. 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 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.

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, Lohnsteuerhilfevereine) steuerlich beraten lassen.

Weitergehende Informationen zu diesem Förderprodukt

Beispiele, häufige Fragen etc. finden Sie im Internet unter www.kfw.de/159 und www.kfw.de/barrierereduzierung sowie unter www.kfw.de/einbruchschutz.

Anlage

- "Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen"