

Häufig gestellte Fragen (FAQ) zum Programm Altersgerecht Umbauen (159)

Stand: April 2012

Die Programmbedingungen entnehmen Sie bitte dem Merkblatt.

AAL-Systeme (Altersgerechte Assistenzsysteme und intelligente Gebäudesystemtechnik)

Förderfähig ist die Gebäudeausrüstung mit vernetzter Gebäudesystemtechnik.

Grundkomponente ist z. B. eine drahtgebundene oder funkbasierte Installation, die eine sichere (datensicher, datengeschützt, systemübergreifend, verfügbar, funktionssicher und nachrüstbar) Kommunikation ermöglicht sowie alle baueingebundenen mit dieser Grundkomponente kompatiblen Bausteine z. B. Server (Gebäudeleitstelle), Speicher, Router (Datenverteiler), Aktoren, Sensoren und stationären Bedienungsgeräte. Mindestens eine der nachfolgenden Maßnahmen ist umzusetzen. Dabei sind leichte Bedienbarkeit und ganzheitliche Ergonomie zu berücksichtigen.

- **Bedienung und Steuerung:** z. B. baueingebundene Bedienungs- und Antriebssysteme für Türen, Innentüren, Jalousien, Rollläden, Fenster, Türkommunikation, Endgeräte, Beleuchtung, Heizung- und Klimatechnik.
- **Sicherheit und Gefahrenabwehr:** z. B. baueingebundene Rauch-, Brand-, Wasser-, Einbruchs- und Überfallmeldung insbesondere mit den Komponenten Kamerasysteme, Panikschalter, Geräteabschaltung, präsenzabhängige Zentralschaltung definierter Geräte bzw. Steckdosen, Personenerkennung an Haus- und Wohnungstüren, intelligente Türschlösser mit personalisierten Zutrittsrechten.
- **Not-, Ruf- und Unterstützungssysteme:** z. B. baueingebundene Not- und Rufsysteme, Sturz- und Bewegungsmelder, Anwesenheits- und erweiterte Präsenzmelder.

Endgeräte und Unterhaltungstechnik werden nicht gefördert.

Anbau

Siehe Wohnflächenerweiterung

Antragstellung

Bis wann muss ich den Antrag bei der Hausbank stellen?

Wann kann ich mit dem Vorhaben beginnen?

Siehe *Vorhabensbeginn*

Architektenkosten/Planungskosten

Kann ich anfallende Architekten- und Planungskosten in diesem Programm mitfinanzieren?

Auf die förderfähigen Maßnahmen bezogene anteilige Kosten für Architektenleistungen, Beratung und Planungsarbeiten können im Rahmen des Förderhöchstbetrages zu 100 % mitfinanziert werden. Eine Überfinanzierung dieser Kosten, z. B. in Kombination mit dem Programm Energieeffizient Sanieren (151/152), ist nicht möglich.

Aufstockung der Förderung

Ich benötige noch weitere Darlehensmittel. Kann das Darlehen aufgestockt werden?

Ja, eine Aufstockung des Darlehensbetrages bis zum objektbezogenen Förderhöchstbetrages ist möglich, solange die Schlussrechnung noch nicht bezahlt wurde. Hierzu ist über Ihre Bank ein neuer formgerechter Antrag bei der KfW einzureichen. Die Aufstockung erfolgt zu den aktuellen Programmbestimmungen und zu den aktuellen Konditionen.

Ausbau

Siehe Wohnflächenerweiterung

Bewegungsfläche

Wie definiert sich eine Bewegungsfläche?

Für den Fall einer gegebenenfalls auch erst später eintretenden Bewegungseinschränkung sollen beim barrierereduzierenden Umbau ausreichende Bewegungsflächen geschaffen werden, die eine Nutzung mit Gehhilfen, Rollatoren oder Rollstühlen ermöglichen.

Die Bewegungsfläche ist eine von Einbauten, Möbeln, Schwellen, etc. freie Fläche.

DIN 18040 2 (Barrierefreiheit)

Sind die Vorschriften der DIN 18040 2 in vollem Umfang bei der Durchführung der Maßnahmen umzusetzen?

Nein. Die Förderbestimmungen für das Programm Altersgerecht Umbauen basieren auf den Vorschriften der DIN 18040 2 (Norm für Barrierefreies Bauen), setzen diese aber nicht im vollen Umfang um. Geregelt werden in der DIN Vorgaben für den Neubau, die im KfW-Förderprogramm sinngemäß, teilweise aber mit geringfügigen Anpassungen für Umbauten, Modernisierungen und Nutzungsänderungen gelten. Die Vorgaben der DIN sind für das Programm Altersgerecht Umbauen nicht zwingend, da sie im Gebäudebestand vielfach nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden können.

Die für das Programm Altersgerecht Umbauen definierten Maßnahmen ermöglichen eine nutzerorientierte Barrierereduzierung mit einer hinreichend nachhaltigen Gesamtqualität.

Eigenleistungen

Ist meine eigene Arbeitsleistung oder die privater Helfer förderfähig?

Nein. Voraussetzung für die Förderung der Maßnahmen ist deren Durchführung durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks.

Kann ich das Material auch separat kaufen, da ich es günstiger bekomme?

Ja, die Kosten für das Material können gefördert werden, wenn der Einbau durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks erfolgt oder die fachgerechte Durchführung der baulichen Maßnahme formlos bestätigt wird.

Können (Wohnungs)Unternehmen/Unternehmer Leistungen selbst erbringen?

(Wohnungs)Unternehmen können die förderfähigen Vorhaben durch die angestellten Mitarbeiter/eigenen Gewerke durchführen. Ebenso können Unternehmer/Gesellschafter die eigenen Unternehmen mit der Durchführung ihrer privaten Vorhaben beauftragen. Private Eigenleistungen sind nicht förderfähig.

Einrichtungsgegenstände

Kann ich die Darlehensmittel auch für Einrichtungsgegenstände einsetzen?

Einrichtungsgegenstände sind nicht förderfähig (dazu zählen z. B. Einbauküchen, Einbauschränke, Badmöbel).

Ersterwerb (z. B. vom Bauträger)

Kann der Käufer einer umgebauten Wohnung/eines umgebauten Wohnhauses einen Kreditantrag stellen?

Ja, sofern der Bauträger für dieses Investitionsobjekt noch keine Darlehenszusage erhalten hat. Anderenfalls ist die Übernahme des Bauträgerdarlehens möglich. Bei einem Verzicht des Bauträgers gilt die 6-monatige Sperrfrist.

Welche Kosten werden berücksichtigt?

Berücksichtigt werden die förderfähigen Umbaukosten für die von Ihnen gekauften Wohneinheiten. Bitte beachten Sie, dass diese Umbaukosten explizit nachzuweisen sind, beispielsweise im Kaufvertrag oder in einer separaten Aufstellung durch den Bauträger/Verkäufer.

Fenster

Kann ich den Einbau von neuen Fenstern in diesem Programm mitfinanzieren?

Nein. Fenster sind in diesem Programm nicht förderfähig. Ausschließlich die Nachrüstung von Fensterantrieben ist im Förderbereich 6 (Bedienelemente etc.) förderfähig. Hinweis: Fenster sind im Programm Energieeffizient Bauen und Sanieren förderfähig.

Förderhöchstbetrag

Kann ich das Programm Altersgerecht Umbauen mehrmals für dasselbe Investitionsobjekt beantragen?

Ja, der objektbezogene Förderhöchstbetrag kann bis zu 50.000 Euro Kredit je Wohneinheit ausgeschöpft werden.

Freisitze (Terrassen, Balkone oder Loggien)

Besteht die Möglichkeit, einen Freisitz zu errichten oder einen bestehenden altersgerecht umzubauen?

Gefördert werden die Herstellung einer schwellenlosen Erreichbarkeit von vorhandenen Freisitzen sowie die Ausstattung von vorhandenen Brüstungen mit Durchsichten ab einer Höhe von 60 cm. Der Anbau von Terrassen, Balkonen oder Loggien kann mitfinanziert werden, sofern die technischen Mindestanforderungen eingehalten werden. Die Errichtung von Wintergärten ist nicht förderfähig.

Garage

Ist die Errichtung einer altersgerechten Garage förderfähig?

Die Errichtung neuer Garagen ist nicht förderfähig. Bei vorhandenen Garagen kann die Nachrüstung von automatischen Antrieben für Tore mitfinanziert werden.

Gebäude/Wohneinheit/Wohnflächenerweiterung

Das Gebäude wurde nicht immer als Wohngebäude genutzt. Ist eine Förderung trotzdem möglich?

Gefördert werden Gebäude, die zuletzt (vor Beginn der Sanierung) ganz oder teilweise oder ehemals wohnwirtschaftlich genutzt wurden. Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohneinheiten der letzten wohnwirtschaftlichen Nutzung.

Wohneinheit

Was ist eine Wohneinheit?

Als Wohneinheit gelten abgeschlossene, zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte, zusammen liegende Räume in Wohngebäuden, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen (Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC).

Einliegerwohnungen zählen als separate Wohneinheiten, wenn sie den genannten Anforderungen entsprechen.

Heime

Wird auch der altersgerechte Umbau von Heimen gefördert?

Heime, insbesondere Pflege- und Altenwohnheime, fallen unter den Anwendungsbereich des Heimgesetzes (§1 HeimG) oder unter entsprechende Vorschriften nach den Heimregelungen der Länder. Die im Rahmen der jeweiligen Landesförderung, z. B. im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bereitgestellten Mittel sind zu nutzen. Umbaumaßnahmen in Heimen im Programm Altersgerecht Umbauen sind nicht förderfähig.

Mischobjekte

Welche Regelungen gelten für Mischobjekte?

Bei gemischt genutzten Objekten (Gebäude mit wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung) können nur die Kosten berücksichtigt werden, die sich auf den wohnwirtschaftlichen Teil des Objektes beziehen.

Wird bei einer Umwidmung von (beheizten) Nichtwohnflächen der darauf entfallene Anteil barriere-reduzierender Maßnahmen im Programm gefördert?

Ja, die geplanten förderfähigen barriere-reduzierenden Maßnahmen können auch für die Nichtwohnflächen durchgeführt und anteilig gefördert werden.

Der Anteil der Kosten für die Nichtwohnfläche darf nicht höher sein, als der Anteil der Kosten für die Wohnfläche vor Vorhabensbeginn.

Wohnflächenerweiterung

Können barriere-reduzierende Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Wohnflächenerweiterung durch Anbau oder Ausbau von nicht beheizten Flächen (z. B. Dachgeschoss) im Programm Altersgerecht Umbauen gefördert werden?

Ja, die Kosten können gefördert werden, sofern die Wohnfläche um nicht mehr als 50 m² erweitert wird (analoge Anwendung der EnEV₂₀₀₉ für Altbau-sanierung).

Bemessungsgrundlage für den Förderhöchstbetrag ist stets die Anzahl der Wohneinheiten vor Sanierung/Erweiterung.

Kombination mit anderen Förderprogrammen

Kann ich zusätzlich zu dem KfW-Programm Altersgerecht Umbauen (159) weitere Förderprogramme für dasselbe Objekt in Anspruch nehmen?

Die Kombination mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm (124) ist möglich. Sofern es sich nicht um eine Überfinanzierung einzelner Maßnahmen (z. B. Außentüren) handelt, ist eine Kombination mit Darlehen aus dem Programm Energieeffizient Sanieren (151/152) oder alternativ mit Zuschüssen aus dem Programm Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss (430) sowie dem Programm Energieeffizient Sanieren - Baubegleitung (431) möglich.

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm Energieeffizient Bauen (153) für dieselbe durch Anbau neu geschaffene Wohneinheit ist nicht möglich.

Rechnung

Welche inhaltlichen Anforderungen werden an die Rechnung gestellt?

Anerkannt werden Rechnungen durch ein Fachunternehmen. Für mögliche Prüfungen der KfW empfehlen wir in den Rechnungen folgendes ausweisen zu lassen:

- die Adresse des Investitionsobjektes
- die Arbeitsleistung (Kosten werden auch in Summe mit den Materialkosten anerkannt, z. B. Sanitärobjekte inklusive Montage) und deren Zuordnung zu den Förderbereichen
- das ausführende Fachunternehmen zu beauftragen, in der Rechnung zu bestätigen, dass alle Maßnahmen die technischen Mindestanforderungen des Merkblatts für Altersgerecht Umbauen in der jeweils gültigen Fassung einhalten.

Oder einen eingeschalteten Architekten bestätigen zu lassen, dass alle Maßnahmen die technischen Mindestanforderungen des Merkblatts Altersgerecht Umbauen in der jeweils gültigen Fassung einhalten und welche Arbeitsleistung welchem Förderbereichen zuzuordnen sind.

Siehe auch Eigenleistungen

Ist auch die Einreichung von Rechnungen ausländischer Unternehmen möglich?

Die Einreichung von ausländischen Rechnungen ist möglich, sofern die Rechnung in deutscher Sprache ausgefertigt ist und die oben genannten Anforderungen erfüllt.

Stellplatz

Kann ich meinen bestehenden KfZ-Stellplatz altersgerecht umbauen?

Nein, ausschließlich die Errichtung eines neuen KfZ-Stellplatzes kann mitfinanziert werden. Die Kosten für eine Überdachung dieses neuen Stellplatzes sind nicht förderfähig.

Übertragung auf einen neuen Eigentümer

Kann das Darlehen übertragen werden, z. B. bei Objektverkauf?

Ja. Sie können das Darlehen beim Verkauf auf den neuen Eigentümer übertragen.

Alternativ kann das Darlehen auch bei Ihnen verbleiben, wenn die Mittel objektbezogen eingesetzt wurden und der Verwendungsnachweis durch Ihre Hausbank geprüft wurde. Bei Bauträgerfinanzierungen erfolgt dagegen generell eine Übertragung des Darlehens auf den/die neuen Eigentümer bzw. die Rückführung des Darlehens (teilbetrages).

Verwendungszweckänderung

Sind nachträgliche Änderungen des Verwendungszweckes möglich?

Ja. Die Änderung des Verwendungszweckes ist der KfW unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Verzicht

Kann ich auf das bereits zugesagte Darlehen verzichten und welche Konsequenzen entstehen daraus?

Ein Verzicht ist jederzeit möglich.

Ein neuer Antrag aus dem bereits beantragten Programm für das gleiche Vorhaben kann jedoch frühestens 6 Monate nach Eingang des Verzichts bei der KfW (Sperrfrist) gestellt werden.

Vorfälligkeitsentgelt

Wann wird ein Vorfälligkeitsentgelt berechnet?

Bei einer vorzeitigen vollständigen Rückzahlung des Darlehens.

Wer berechnet ein Vorfälligkeitsentgelt?

Das Vorfälligkeitsentgelt wird nach Vorgaben der KfW berechnet. Die Vorgaben sehen vor, dass die Hausbanken das Vorfälligkeitsentgelt nach eigenem Verfahren innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens auf Basis des mit dem Endkreditnehmer vereinbarten Vertragszins berechnen.

Vorhabensbeginn

Was gilt als Vorhabensbeginn?

Als Beginn eines Vorhabens gilt die Handwerkerleistung vor Ort bzw. der "erste Spatenstich". Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Bei Ersterwerb gilt die Beurkundung des notariellen Kaufvertrages als Vorhabensbeginn.

Wann kann ich mit dem Vorhaben beginnen?

Sobald Sie den Kreditantrag bei Ihrer Bank gestellt oder ein aktenkundiges Finanzierungsgespräch geführt haben, können Sie mit dem Vorhaben auf eigenes Risiko beginnen. Wenn der Kreditantrag innerhalb von 3 Monaten nach Vorhabensbeginn bei der KfW eingeht bzw. bei Ablauf der 3-Monatsfrist das Vorhaben zu diesem Zeitpunkt zu weniger als 50 % realisiert wurde, gilt die Antragstellung als fristgerecht.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Bin ich als Eigentümer einer Eigentumswohnung antragsberechtigt?

Ja. Maßnahmen, die das Gesamtobjekt betreffen, können auf Basis eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses der WEG gefördert werden.

Folgende Wege der Antragstellung stehen zur Verfügung:

- Jeder Eigentümer stellt einen separaten Kreditantrag, der sich auf die jeweilige Wohneinheit bezieht (bitte mit Hinweis auf Eigen- und Gesamtanteil).
- Die Eigentümergeinschaft stellt einen Antrag für das gesamte Wohngebäude, z. B. durch einen Verwalter.