

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss

**455**  
Zuschuss

Investitionszuschüsse für Maßnahmen zur **Barrierereduzierung** und zum **Einbruchschutz** in bestehenden Wohngebäuden aus Mitteln des Bundes.

#### Förderziel

Das Produkt dient der Förderung von baulichen Maßnahmen in Wohngebäuden, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert 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.

#### Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

#### Wer erhält die Förderung?

Natürliche Personen als Eigentümer oder Ersterwerber von:

- Ein- und Zweifamilienhäusern (maximal 2 Wohneinheiten) oder
- von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften.

Natürliche Personen als Mieter von Wohnungen oder Einfamilienhäusern.

#### Was wird gefördert?

Gefördert werden Maßnahmen in den Bereichen:

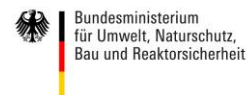
- **Einbruchschutz** (ausschließlich Einzelmaßnahmen) sowie
- **Barrierereduzierung** (Einzelmaßnahmen und Umbau zum "Standard Altersgerechtes Haus")

#### Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch einen **Investitionszuschuss**, der nach Abschluss Ihres Vorhabens auf Ihr Konto überwiesen wird. Die Höhe beträgt:

bei	% der förderfähigen Kosten	maximal Euro je Wohneinheit
<b>Einbruchschutz</b>	10	1.500
<b>Barrierereduzierung</b>		
- Einzelmaßnahmen zur Barrierereduzierung*	10	5.000
- Erreichung des "Standards Altersgerechtes Haus"	12,5	6.250

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

## Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss

\*Werden Einzelmaßnahmen zur Barrierereduzierung in Kombination mit Maßnahmen zum Einbruchschutz umgesetzt, beträgt die maximale Zuschusshöhe 5.000 Euro je Wohneinheit.

Zuschussbeträge unter 200 Euro werden nicht gewährt.

### In 4 Schritten zu Ihrem Zuschuss:

#### 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](http://www.wohnungsanpassung-bag.de) / [www.wohnberatungsstellen.de](http://www.wohnberatungsstellen.de) für Nordrhein-Westfalen); oder zum Thema Einbruchschutz die Kriminal-/Polizeiliche Beratungsstellen ihrer örtlichen Polizeidienststellen ([www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)).

#### 2. Zuschuss beantragen

Sie beantragen Ihren Zuschuss im KfW-Zuschussportal ([www.kfw.de/zuschussportal](http://www.kfw.de/zuschussportal)) und erhalten sofort eine Antwort.

#### 3. Vorhaben durchführen

Nach Erhalt der Antwort können Sie sofort mit Ihrem Vorhaben beginnen.

#### 4. Zuschuss erhalten

Zur Auszahlung ist Ihre Identifizierung erforderlich. Im Anschluss bestätigen Sie im KfW-Zuschussportal die ordnungsgemäße Durchführung Ihres Vorhabens. Hierfür benötigen Sie die Rechnungen eines Fachunternehmens für die Maßnahmen. Beim "Standard Altersgerechtes Haus" benötigen Sie zusätzlich die vom Sachverständigen erstellte "Bestätigung nach Durchführung Standard Altersgerechtes Haus".

### Teil 2: Details zur Förderung

#### Anforderungen an das Wohngebäude

- Gefördert werden 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.

## Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss

### 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 Zuschuss ist die Anzahl der **Wohneinheiten nach Umbau** entscheidend. Dies gilt auch bei Umwidmung (Nutzungsänderung) von beheizten Nichtwohnflächen.
  - Sofern keine neue Wohneinheit entsteht, sind auch barriere-reduzierende und einbruch-sichernde Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Wohnflächenerweiterung durch die Erweiterung bestehender Gebäude (z. B. Anbau eines Außenaufzugs) oder den Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen (z. B. Dachgeschossausbau) förderfähig. In der Erweiterung oder im Ausbau neu entstehende Wohneinheiten werden ausschließlich im Produkt Energieeffizient Bauen (Produktnummer 153) gefördert.
- Für die Maßnahmen gelten technische Mindestanforderungen. Die Anforderungen sind in dem Dokument "**Technische Mindestanforderungen und förderfähige Kosten**" 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/455](http://www.kfw.de/455) im Dokument "**Technische Mindestanforderungen und förderfähige Kosten**". 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

Gefördert wird der Einbau von:

- 1) Einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren
- 2) Nachrüstsystemen für Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Türspione
- 3) Nachrüstsystemen für 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 Kosten" unter dem Punkt "Maßnahmen zum Einbruchschutz".

Für die Maßnahmen zum Einbruchschutz gelten im Einzelfall die in der Beschreibung der jeweiligen Maßnahme genannten Anforderungen gemäß DIN. Informationen zum fachmännischen Einbau von Sicherheitstechnik durch spezialisierte Fachunternehmen erhalten Sie durch die polizeilichen Beratungsstellen (Herstellerverzeichnisse unter [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)).

## Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss

### Barrierereduzierung

Gefördert werden 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) Sicherheit, Orientierung und Kommunikation
- 7) Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Gefördert wird auch der Umbau zum "Standard **Altersgerechtes Haus**".

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

### Besonderheiten beim Umbau zum "Standard Altersgerechtes Haus"

Für Umbaumaßnahmen zum "Standard Altersgerechtes Haus" ist ein Sachverständiger verpflichtend zu beauftragen. Der Sachverständige berät Sie bei der Planung Ihres Vorhabens, begleitet die Baumaßnahmen, dokumentiert das Vorhaben, bestätigt die Einhaltung der Anforderungen und erbringt den Nachweis des "Standards Altersgerechtes Haus" auf der "Bestätigung nach Durchführung Standard Altersgerechtes Haus" (Formularnummer 600 000 3883).

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 Handwerkes, 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](http://www.shk-barrierefrei.de/?id=kfw)).

Der Sachverständige ist wirtschaftlich **unabhängig** zu beauftragen. Das heißt, der Sachverständige

- ist nicht Inhaber, Gesellschafter oder Angestellter eines bauausführenden Unternehmen oder eines Lieferanten,
- wird nicht von einem bauausführenden Unternehmen oder einem Lieferanten beauftragt und
- vermittelt keine Lieferungen oder Leistungen.

Nicht unter diese Regelung zur wirtschaftlichen Unabhängigkeit fallen:

- beim Antragsteller oder Verkäufer von umgebauten Wohneinheiten angestellte Sachverständige.

## Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss

### Antragstellung

**Der Zuschuss ist vor Beginn des Vorhabens zu beantragen.** 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. Beim förderfähigen Ersterwerb gilt der Abschluss des Kaufvertrages als Vorhabensbeginn.

Sie beantragen den Zuschuss im KfW-Zuschussportal ([www.kfw.de/zuschussportal](http://www.kfw.de/zuschussportal)) und erhalten eine sofortige Antwort. **Sie können mit Ihrem Vorhaben am gleichen Tag beginnen.** Sie können für die Antragstellung im KfW-Zuschussportal auch einen Bevollmächtigten beauftragen.

Sofern Sie auf eine Förderzusage 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 neuer Antrag ist jederzeit möglich, wenn Sie ein anderes Gebäude umbauen oder an dem gleichen Gebäude andere Umbaumaßnahmen umsetzen.

### Besonderheiten für Vermieter:

Mit diesem Produkt vergibt die KfW an Eigentümer von Mietwohnraum Beihilfen nach der De-minimis-Verordnung (Nr. 1407/2013/EU vom 18.12.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union L 352 am 24.12.2013). Diese verpflichten KfW und Antragsteller zur Einhaltung spezifischer Vorgaben. Aufgrund dieser Vorgaben sind Unternehmen in bestimmten Branchen und Unternehmen, die einer früheren Beihilfenrückforderungsentscheidung der EU-Kommission nicht nachgekommen sind, nicht förderfähig. Umfassende Informationen finden Sie im Dokument "Allgemeines Merkblatt zu Beihilfen" ([www.kfw.de/455](http://www.kfw.de/455) unter "Formulare & Downloads").

Sofern Sie bereits "De-minimis-Beihilfen" erhalten haben, müssen Sie im KfW-Zuschussportal eine "De-minimis-Erklärung" abgeben. Diese beinhaltet folgende Angaben: Beihilfegeber, Beihilfewert, Bewilligungsdatum und Aktenzeichen.

Die Zuschüsse aus diesem Produkt sind anrechenbare Drittmittel im Sinne von § 559a Absatz 1 und 2 BGB. Sie sind daher bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB entsprechend zu berücksichtigen.

### 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 bei gemeinschaftlichen Umbauvorhaben von Wohnungseigentümergeinschaften:

Zuschussempfänger ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Der Zuschuss wird nur für natürliche Personen als Eigentümer oder Ersterwerber gewährt. Hierfür stellt der Verwalter der WEG oder ein anderer Vertretungsberechtigter als Bevollmächtigter im KfW-Zuschussportal ([www.kfw.de/zuschussportal](http://www.kfw.de/zuschussportal)) einen gemeinschaftlichen Antrag. Für vermietete Wohneinheiten in WEG genügt im KfW-Zuschussportal eine Bestätigung, dass die De-minimis-Höchstgrenzen eingehalten werden. Detaillierte Angaben zu den einzelnen vermieteten Wohneinheiten sind nicht erforderlich. Zur Antragstellung benötigen Sie eine Liste mit Name und Anschrift der antragstellenden

### Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss

Wohnungseigentümer. Hat ein antragstellender Miteigentümer einen Miteigentumsanteil von mehr als 25% benötigen Sie zusätzlich das Geburtsdatum dieses Miteigentümers.

Hinweis: Sofern die geförderten Maßnahmen zu Barrierereduzierung und/oder Einbruchschutz ausschließlich am **Sondereigentum** eines Wohnungseigentümers erfolgen, ist eine gesonderte Antragstellung durch den Wohnungseigentümer möglich.

#### Besonderheiten beim Ersterwerb:

Wir fördern den Kauf von umgebauten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen, an denen barrierereduzierende und/oder einbruchssichernde Maßnahmen umgesetzt wurden, innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 BGB). Der Antrag im KfW-Zuschussportal ([www.kfw.de/zuschussportal](http://www.kfw.de/zuschussportal)) ist vor Abschluss des Kaufvertrages zu stellen.

Da Sie als Zuschussempfänger 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 Zuschussempfängers" 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 Zuschuss zurückfordern.

#### Identifizierung

Als Zuschussempfänger müssen Sie sich über das KfW-Zuschussportal identifizieren, bevor Sie die durchgeführten Maßnahmen nachweisen. Bei einer WEG erfolgt die Identifizierung durch den Vertretungsberechtigten, zum Beispiel den Verwalter der WEG.

#### Nachweis der Vorhabensdurchführung

Innerhalb von 9 Monaten (**Einbruchschutz**) bzw. 36 Monaten (**Barrierereduzierung**) ab Zusage weisen Sie die Durchführung des Vorhabens wie folgt nach:

- Der **Zuschussempfänger bzw. der Bevollmächtigte** bestätigt die Vorhabensdurchführung sowie die Höhe der geleisteten Zahlungen und lädt die Rechnungskopien im KfW-Zuschussportal hoch.
- Bei **Zuschussbeträgen ab 15.000 Euro und Abwicklung durch einen Bevollmächtigten** (z. B. Verwalter der WEG) ist ein Nachweis erforderlich, dass der Zuschussempfänger identisch mit dem Kontoinhaber ist (z. B. Kontoauszug oder eine Kontobestätigung der Bank).
- Zusätzlich beim "**Standard Altersgerechtes Haus**":
  - Der **Sachverständige** prüft die förderfähigen Maßnahmen/förderfähigen Kosten, bestätigt die Umsetzung des geförderten Vorhabens gemäß der Anlage "Technische Mindestanforderungen und förderfähige Kosten" und erstellt die "Bestätigung nach Durchführung Standard Altersgerechtes Haus".
  - Der **Zuschussempfänger bzw. der Bevollmächtigte** lädt die "Bestätigung nach Durchführung Standard Altersgerechtes Haus" im KfW-Zuschussportal hoch.

### Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss

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
- **Beim Ersterwerb:** Anstelle von Rechnungen ist ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers) hochzuladen.

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

Zum Nachweis der Einhaltung der Anforderung des Merkblatts sowie der Technischen Mindestanforderungen und förderfähigen Kosten kann sich der Zuschussempfänger zur eigenen Dokumentation eine "Fachunternehmerbestätigung" ausstellen lassen. Diese finden Sie unter [www.kfw.de/455](http://www.kfw.de/455).

#### Auszahlung

Nachdem der "Nachweis der Vorhabensdurchführung" erfolgreich durch die KfW geprüft wurde, wird der Zuschuss auf das Konto des Zuschussempfängers überwiesen. Dies erfolgt in der Regel zum Ende des auf die Prüfung folgenden Monats.

#### Kombination mit anderen Fördermitteln

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln (Krediten, Zulagen und Zuschüssen), z. B. von Kommunen oder Berufsgenossenschaften, ist grundsätzlich möglich. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Folgende Kombinationen sind ausgeschlossen :

- Mit der Kreditvariante dieses Produkts (Produktnummer 159) einschließlich einer von der KfW refinanzierten Förderung eines Landesförderinstituts für dasselbe Vorhaben.
- Mit einer Förderung gemäß Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz (sog. Wohnriester) oder
- Mit der Förderung der sozialen Pflegeversicherung oder der privaten Pflege-Pflichtversicherung (inkl. der Beihilfe für Beamte).

#### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Zuschussempfängers

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

- Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen / Fördervoraussetzungen (z. B. Produktzertifikate der Hersteller und Errichternachweis bzw. Montagebericht) inklusive der Originalrechnungen (Anforderungen an die Rechnungen siehe "Nachweis der Vorhabensdurchführung") und Zahlungsnachweise (z. B. Kontoauszüge)



### Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss

- Beim "Standard Altersgerechtes Haus": Unterlagen zur Dokumentation der vom Sachverständigen erbrachten Leistungen (Planung und Vorhabenbegleitung)
- 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 Zuschusszusage das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit verkaufen, ist der Erwerber auf die Förderung der KfW hinzuweisen.

#### Sonstige Hinweise

Alle Angaben zum Verwendungszweck, zur Höhe der förderfähigen Kosten, zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen und zur Einhaltung der beihilferechtlichen Vorgaben der EU-Kommission sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes.

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.

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 (Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

#### Weitergehende Informationen zu diesem Förderprodukt

Beispiele, häufige Fragen etc. finden Sie im Internet unter [www.kfw.de/455](http://www.kfw.de/455) 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 Kosten"