

Merkblatt

Barrierereduzierung – Investitionszuschuss

Gefördert in Altersgerecht Umbauen (455)

455-B
Zuschuss

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

Förderziel

Die KfW und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat fördern mit Investitionszuschüssen bauliche Maßnahmen in Wohngebäuden, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert 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.

Alternativ können Sie eine Kreditförderung im Produkt Altersgerecht Umbauen – Kredit (Produktnummer 159) beantragen. *Darüber hinaus werden in „Altersgerecht Umbauen“ mit Investitionszuschüssen auch bauliche Maßnahmen in Wohngebäuden zum Schutz vor Wohnungseinbruch gefördert. Die Förderbedingungen finden Sie im Merkblatt „Einbruchschutz – Investitionszuschuss“ (455-E).*



aufgrund eines
Beschlusses des
Deutschen Bundestages

Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

Wer kann Anträge stellen?

- Natürliche Personen als **Eigentümer oder Ersterwerber** von
 - Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten oder
 - von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften.
- Natürliche Personen als **Mieter** von Wohnungen oder Einfamilienhäusern.

Was wird gefördert?

Gefördert werden Investitionen in barriere-reduzierende Einzel- oder kombinierte Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden in Deutschland.

Wie wird gefördert?

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

Der Zuschusssatz beträgt für **Einzelmaßnahmen 10 %** der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag und für den **Standard Altersgerechtes Haus 12,5 %** pro Antrag. Einen Antrag können Sie stellen, wenn Sie mindestens 2.000 Euro investieren.

Förderfähig sind Investitionskosten bis maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit. Hierbei sind alle Zusagen aus „Altersgerecht Umbauen – Kredit und Investitionszuschuss (159/455)“ und Kreditzusagen von Landesförderinstituten seit 01.04.2009 zu berücksichtigen. Sofern für Einbruchschutzmaßnahmen ein Investitionszuschuss in Anspruch genommen wird, sind die Investitionskosten von maximal 15.000 Euro pro Wohneinheit auf den Förderhöchstbetrag von 50.000 Euro anzurechnen.

In 4 Schritten zu Ihrem Zuschuss

1. Beratung nutzen

Wir empfehlen Ihnen vor Durchführung der Maßnahmen eine unabhängige Beratung zur Feststellung geeigneter Maßnahmen durch Sachverständige; zum Beispiel die Wohnberatungsstellen (www.wohnungsanpassung-bag.de/www.wohnberatungsstellen.de für Nordrhein-Westfalen).

2. Zuschuss beantragen

Sie beantragen Ihren Zuschuss vor Beginn Ihres Vorhabens im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/info-zuschussportal). Bitte wählen Sie das Produkt „Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss“ (455) und den / die Verwendungszweck/e aus dem Bereich „Barrierereduzierung“ aus (siehe Punkt „Förderfähige Maßnahmen“).

3. Vorhaben durchführen

Nach Erhalt der Zusage können Sie sofort mit Ihrem Vorhaben beginnen. Eine Zusage erhalten Sie in der Regel direkt am Tag der Antragstellung.

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 keine verbindliche Zusage haben und Ihr Antrag von der KfW auch abgelehnt werden kann.

Nach Eingang der Zusage können Sie mit Ihrer Identifizierung beginnen (siehe unten).

4. Zuschuss erhalten

Für die Auszahlung Ihres Zuschusses bestätigen Sie im KfW-Zuschussportal die ordnungsgemäße Durchführung Ihres Vorhabens. Hierfür benötigen Sie die Rechnungen eines Fachunternehmens über die durchgeführten 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 § 3 GEG (Gebäudeenergiegesetz), 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 abschließbaren Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC.
- Für den Zuschussbetrag ist die Anzahl der **Wohneinheiten nach Umbau** entscheidend. Dies gilt auch bei einer **förderfähigen**
 - Umwidmung (Nutzungsänderung) von beheizten Nichtwohnflächen,

- Wohnflächenerweiterung bestehender Gebäude, zum Beispiel durch einen Anbau oder dem 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:

- 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".
- 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/455-B im Dokument "**Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen Barrierereduzierung – Investitionszuschuss**".
 - **Der Einbau neuer Fenster und Fenstertüren wird nicht in diesem Förderprodukt, sondern ausschließlich in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gefördert.**
 - Die Maßnahmen sind durch Fachunternehmen auszuführen. Eigenleistungen sind nicht förderfähig.

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) und Bauingenieure (www.bingk.de)
- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Handwerkes, die die Fortbildung nach den Kriterien des Zentralverbands des Deutschen Handwerks im Bereich Barriereabbau / Barrierefreiheit in Wohngebäuden erfolgreich absolviert haben.

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

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

Nicht unter diese Regelung fallen beim Antragsteller oder Verkäufer angestellte Sachverständige.

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.

Sie beantragen den Zuschuss im **KfW-Zuschussportal** (www.kfw.de/info-zuschussportal). Bitte wählen Sie das Produkt „Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss“ (455) und den / die Verwendungszweck/e aus dem Bereich „Barrierereduzierung“ aus (siehe Punkt „Förderfähige Maßnahmen“). Bitte stellen Sie für ein Vorhaben mit mehreren Maßnahmen nur einen Antrag. Sie können für die Antragstellung im KfW-Zuschussportal auch einen Bevollmächtigten beauftragen.

Sofern Sie auf eine Zusage verzichtet haben, können Sie einen neuen Antrag für das gleiche Vorhaben erst sechs Monate nach Eingang der Verzichtserklärung in der KfW stellen.

Einen neuen Antrag können Sie jederzeit stellen, wenn Sie ein anderes Gebäude umbauen oder an dem gleichen Gebäude andere Umbaumaßnahmen umsetzen.

Besonderheiten für Vermieter

Mit diesem Produkt vergibt die KfW De-minimis-Beihilfen an Eigentümer von Mietwohnraum in Form von Zuschüssen gemäß De minimis-Verordnung (EU) Nummer 1407/2013 vom 18. Dezember 2013 (EU-Amtsblatt L 352/1 vom 24. Dezember 2013) in der Fassung der Verordnung (EU) Nummer 2020/972 vom 2. Juli 2020 (EU-Amtsblatt L 215/3 vom 7. Juli 2020) (Komponente 1). Die beihilferechtlichen Regelungen verpflichten die KfW und Antragsteller zur Einhaltung spezifischer Vorgaben. Der Gesamtbetrag der einem einzelnen Unternehmen von einem Mitgliedstaat gewährten De-minimis-Beihilfen darf innerhalb des laufenden Drei-Jahres-Zeitraums 200.000 Euro nicht übersteigen. Die Kumulierungsregeln gemäß Artikel 5 De-minimis Verordnung sind einzuhalten.

Vertiefende Informationen zu den beihilferechtlichen Bestimmungen finden Sie im KfW-Merkblatt "Allgemeines Merkblatt zu Beihilfen" (www.kfw.de/455-B unter "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 Bürgerliches Gesetzbuch. Sie sind daher bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch entsprechend zu berücksichtigen.

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 bei gemeinschaftlichen Umbauvorhaben von Wohnungseigentümergeinschaften:

Zuschussempfänger ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Hierfür stellt der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft oder ein anderer Vertretungsberechtigter als Bevollmächtigter auf der Grundlage entsprechender Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/info-zuschussportal) einen gemeinschaftlichen Antrag. In diesem Fall laden Sie bei Antragstellung eine entsprechende aktuelle Vollmacht hoch (zum Beispiel Vollmacht der Eigentümer, Verwalterbestellung, Beschluss der Eigentümerversammlung zur Vertreterbestellung.)

Für vermietete Wohneinheiten in einer Wohnungseigentümergeinschaft 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 zudem eine Liste mit Name und Anschrift der antragstellenden Wohnungseigentümer.

Hinweis: Sofern die geförderten Maßnahmen ausschließlich am **Sondereigentum** eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erfolgen, ist eine gesonderte Antragstellung nur durch den jeweiligen Wohnungseigentümer möglich.

Besonderheiten beim Ersterwerb

Wir fördern den Kauf von umgebauten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen, an denen barrierereduzierende Maßnahmen umgesetzt wurden, innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 Bürgerliches Gesetzbuch). Der Antrag im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/info-zuschussportal) ist vor Unterzeichnung des Kaufvertrages durch den Ersterwerber zu stellen.

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

Der Kauf- oder 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 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 Zuschuss zurückfordern.

Identifizierung

Als Zuschussempfänger müssen Sie sich über das KfW-Zuschussportal identifizieren, nachdem Sie die Zusage von der KfW erhalten haben. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt die Identifizierung durch den Vertretungsberechtigten, zum Beispiel den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft.

Zuschuss erhalten - Vorhabensdurchführung nachweisen

Innerhalb von spätestens 36 Monaten ab Zusage weisen Sie die Durchführung des Vorhabens wie folgt nach:

- Der **Zuschussempfänger beziehungsweise der Bevollmächtigte** bestätigt die Vorhabensdurchführung sowie die Höhe der geleisteten bargeldlosen Zahlungen und lädt die Rechnungskopien im KfW-Zuschussportal hoch. **Beim Ersterwerb** von umgebauten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen ist anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die

förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers über das KfW-Zuschussportal einzureichen.

- Bei **Zuschussbeträgen ab 15.000 Euro und Abwicklung durch einen Bevollmächtigten** (zum Beispiel Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft) ist ein Nachweis erforderlich, dass der Zuschussempfänger identisch mit dem Kontoinhaber ist (zum Beispiel Kontoauszug oder eine Kontobestätigung der Bank). Zudem ist gemäß Geldwäschegesetz eine Identifizierung des Bevollmächtigten notwendig.
- 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 Maßnahmen Barrierereduzierung – Investitionszuschuss" und erstellt die "Bestätigung nach Durchführung Standard Altersgerechtes Haus".
 - Der **Zuschussempfänger beziehungsweise der Bevollmächtigte** lädt die "Bestätigung nach Durchführung Standard Altersgerechtes Haus" im KfW-Zuschussportal hoch.

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

- Die Anforderungen gemäß § 14 Umsatzsteuergesetz zur Ausstellung von Rechnungen sind einzuhalten, zum Beispiel Angabe der 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.

Zum Nachweis der Einhaltung der Anforderung des Merkblatts sowie der Technischen Mindestanforderungen und förderfähigen Maßnahmen kann sich der Zuschussempfänger **zur eigenen Dokumentation eine "Fachunternehmerbestätigung"** ausstellen lassen. Diese finden Sie unter www.kfw.de/455-B.

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 wie Krediten, Zulagen und Zuschüssen, zum Beispiel von 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 „Barrierereduzierung Investitionszuschuss“ in Anspruch genommen werden:

- Einbruchschutz – Investitionszuschuss (455-E) aus dem Produkt Altersgerecht Umbauen
- Altersgerecht Umbauen – Kredit (159)
- Eine von der KfW refinanzierte Förderung eines Landesförderinstituts aus Altersgerecht Umbauen – Kredit (159).

- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) oder den Vorgängerprogrammen (CO₂-Gebäudesanierungsprogramm / EBS-Programme, Marktanzreizprogramm (MAP), Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE))
- Förderung gemäß Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz (sogenannte Wohnriester)
- Förderung der sozialen Pflegeversicherung oder der privaten Pflege-Pflichtversicherung (inklusive der Beihilfe für Beamte)

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 Zuschussempfängers

Innerhalb von 10 Jahren nach dem Datum der letzten Zusage sind von Ihnen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen:

- Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen und Fördervoraussetzungen zum Beispiel Produktzertifikate der Hersteller und Errichtungsnachweise beziehungsweise Montagebescheinigungen inklusive der Originalrechnungen - Anforderungen an die Rechnungen siehe Abschnitt "Zuschuss erhalten - Vorhabensdurchführung nachweisen" und Zahlungsnachweise zum Beispiel Kontoauszüge
- 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 Zusage das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit verkaufen, ist der Erwerber auf die Förderung der KfW hinzuweisen.

Sonstige Hinweise

Die Gewährung der Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln. Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Förderung besteht nicht. Bitte beachten Sie die Regelungen in den "Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Beantragung und Vergabe von Zuschussprodukten der KfW über das KfW-Zuschussportal".

Alle Angaben und Erklärungen vom Zuschussempfänger zur Antragstellung und zum Nachweis der Einhaltung der Förderbedingungen und zur Einhaltung der beihilferechtlichen Vorgaben der EU-Kommission sind strafrechtlich relevant und subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes und nach § 263 des Strafgesetzbuches.

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

Weitere Informationen, Beispiele und häufige Fragen finden Sie im Internet unter www.kfw.de/455-B und www.kfw.de/barrierereduzierung.

Anlage

"Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen Barrierereduzierung – Investitionszuschuss (Stand 05/2021)"

"Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Beantragung und Vergabe von Zuschussprodukten der KfW über das KfW-Zuschussportal"