Wohnraum Modernisieren - STANDARD und ALTERSGERECHT UMBAUEN (141, 155), ab 01.04.2009

Datum: 04/2009 - Bestellnummer 145 081

Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Das KfW-Programm "**Wohnraum Modernisieren**" unterstützt alle Träger von Investitionsmaßnahmen durch zinsgünstige Finanzierungsmittel, die Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand durchführen wollen. Darüber hinaus unterstützt werden alle Träger von Investitionsmaßnahmen, die Menschen unabhängig von Alter und jeglicher Einschränkung eine selbstbestimmte Lebensführung ermöglichen. Für Standardmaßnahmen wird eine Basisförderung angeboten (STANDARD). Barrierereduzierende Maßnahmen im Wohnungsbestand (ALTERSGERECHT UMBAUEN) werden durch Bundesmittel besonders gefördert. Der Zinssatz wird während der ersten Zinsbindungsfrist (5 oder 10 Jahre) verbilligt.

Wer kann Anträge stellen?

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden: z. B. Privatpersonen (Eigentümer, Mieter mit Zustimmung des Vermieters auch bei Maßnahmen nach § 554a BGB), Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.
Eine Förderung von Contracting-Maßnahmen ist möglich.

Was wird gefördert?

Finanziert werden Maßnahmen an Wohngebäuden. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser. In der Variante ALTERSGERECHT UMBAUEN werden Heime, insbesondere Pflege- und Altenwohnheime die unter den Anwendungsbereich des Heimgesetzes (§ 1 HeimG) oder unter entsprechende Vorschriften nach den Heimregelungen der Länder fallen, nicht finanziert .
Voraussetzung für die Fördermittelgewährung für ALTERSGERECHTES UMBAUEN ist die Durchführung der Maßnahmen durch Fachunternehmen.

STANDARD-Maßnahmen

1. Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden

- bauliche Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung (z. B. Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallation, Wasserversorgung),

- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z. B. An- und Ausbau von Balkonen/Loggien, Nachrüstung von Aufzügen),
- Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung (z. B. Fenster, Fußböden),
- bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau z. B. Dachaufbau,
- Erneuerung von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen.
  Beim Einbau der Heizung ist stets ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen.

2. Verbesserung der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern (3 oder mehr Wohneinheiten)

- z. B. Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen.

Bei der Durchführung von STANDARD-Maßnahmen sind u. a. die geltenden baulichen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

ALTERSGERECHT UMBAUEN

Die förderfähigen Maßnahmen zum altersgerechten Umbauen orientieren sich an der DIN E 18040, Teil 2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen). Sie legt die Anforderungen an den Neubau fest. Da Maßnahmen im Gebäudebestand aufgrund der baulichen Gegebenheiten häufig nicht vollständig umgesetzt werden können, werden für Bestandsanpassungen Förderbausteine definiert (vergleiche Anlage Technische Mindestanforderungen für ALTERSGERECHTES UMBAUEN). Diese sollen eine der Mobilitätseinschränkung der Nutzer entsprechende Barrierereduzierung gewährleisten. Ziel ist es, insbesondere älteren Menschen innerhalb der angestammten Wohnung und des gewohnten sozialen Umfeldes eine weitgehend barrierefreie, zumindest jedoch barrierereduzierte Nutzung zu ermöglichen.

Gefördert wird/werden:

1. Barrierereduzierender oder -freier Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden/Schaffung von Bewegungsflächen

Finanziert werden nachfolgende Maßnahmen

Gebäudezugang: z. B.

- Überbrückung vorhandener Stufen zur Eingangstür
- beidseitige Handläufe
- technische Vorrichtungen zum Gebäudezutritt (z. B. Gegensprechanlagen, Türantriebe und deren Bedienelemente),

Wohnungszugang: z. B.

- Einbau von Aufzügen, bei Bedarf in Verbindung mit zusätzlichen Maßnahmen zum Erreichen von Wohnungen in Obergeschossen
- Herstellung ausreichend breiter Türöffnungen zum Wohnungszugang,

Maßnahmen im Inneren der Wohnung: z. B.

- Anpassungen des Wohnungsgrundrisses
- Verbreiterung der Innentüröffnungen
- Überbrückung bzw. Abbau von Schwellen
- Umbau von Sanitärräumen
- Haustechnik (z. B. Schalter, Anschlüsse, Bedienungseinrichtungen).

2. Barrierereduzierende oder -freie Anpassung des Wohnumfeldes sowie Schaffung von Gruppenräumen

Finanziert werden Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes: z. B.

- Herstellung von barrierereduzierten oder -freien Wegen und Plätzen, Wetterschutz, Ablagemöglichkeiten im Eingangsbereich, barrierereduziert oder -frei erreichbare Entsorgungseinrichtungen,
- Einrichtung von Stellplätzen,
- Einrichtung von Gruppenräumen oder Gemeinschaftseinrichtungen als Teil des Wohngebäudes im Gebäudeinneren bei Mehrfamilienhäusern (3 oder mehr Wohneinheiten).

3. Wohnflächenerweiterung/Wohnungsteilung:

In der Variante ALTERSGERECHT UMBAUEN kann der Anbau von Aufzugstürmen sowie die Erweiterung von Wohnflächen durch Umwidmung oder Dachgeschossausbau mitfinanziert werden, insbesondere wenn der neu geschaffene Wohnraum zur Einrichtung von generationenübergreifendem Wohnen oder Gemeinschaftswohnungen genutzt wird. Gefördert werden dabei alle im Rahmen der Erweiterung anfallenden Maßnahmen, sofern dabei ein Maß an Barrierefreiheit/-reduzierung hergestellt wird, das der Umsetzung der in der Anlage Technische Mindestanforderungen für ALTERSGERECHTES UMBAUEN definierten relevanten Förderbausteine entspricht.

Der Inhalt der Förderbausteine und die Anforderungen an die technische Umsetzung werden in der Anlage Technische Mindestanforderungen für ALTERSGERECHTES UMBAUEN erläutert.

Die in der Anlage Technische Mindestanforderungen für ALTERSGERECHTES UMBAUEN definierten Förderbausteine sind einzeln oder in Kombination mit anderen Bausteinen förderfähig.

Es werden nur vollständige Förderbausteine und keine Einzelmaßnahmen aus Förderbausteinen gefördert, es sei denn, der Förderbaustein besteht aus lediglich einer Einzelmaßnahme oder die Einzelmaßnahme führt mit bereits vorher durchgeführten Einzelmaßnahmen zur Vervollständigung eines oder mehrerer Bausteine. Nur so ist eine hinreichende Gesamtqualität bei der Barrierereduzierung gewährleistet.

Alle Maßnahmen haben die Mindestanforderungen dieses Merkblatts sowie der Anlage Technische Mindestanforderungen für ALTERSGERECHTES UMBAUEN einzuhalten.

Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Eine Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Wie sind die Konditionen?

Finanzierungsanteil:

Bis zu 100 % der förderfähigen Kosten

Kreditbetrag:

STANDARD: max. 100.000 Euro pro Wohneinheit
ALTERSGERECHT UMBAUEN: max. 50.000 Euro pro Wohneinheit

Kreditlaufzeit/Tilgungsfreijahre

Kreditlaufzeit: bis zu 10 Jahre/Tilgungsfreijahre: mind. 1 höchstens 2 Jahre (10/2)
bis zu 20 Jahre/mind. 1 höchstens 3 Jahre (20/3)
bis zu 30 Jahre/mind. 1 höchstens 5 Jahre (30/5)

Zinssätze

Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage der KfW geltenden Programmzinssatz zugesagt. Sofern bei Antragseingang bei der KfW ein günstigerer Programmzinssatz galt, kommt dieser günstigere Zinssatz zur Anwendung.
Der Zinssatz des Darlehens wird wahlweise für einen Zeitraum von 5 oder 10 Jahren festgeschrieben. Vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW der durchleitenden Bank ein Prolongationsangebot auf Basis der dann aktuellen Marktzinsen.

Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze (gemäß Preisangabenverordnung (PAngV)) sind der Konditionenübersicht für die KfW-Förderprogramme zu entnehmen, die unter der Fax-Nr. (069) 74 31-42 14 oder im Internet abgerufen werden kann.

Abruffrist/Bereitstellungsprovision

STANDARD:
Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Es wird eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,25 % pro Monat, beginnend 2 Bankarbeitstage und 4 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge fällig.

ALTERSGERECHT UMBAUEN:

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Sie ist bereitstellungsprovisionsfrei. Danach kann die Abruffrist um maximal bis zu 24 Monate verlängert werden. Mit Beginn des 13. Monats nach Darlehenszusage wird eine Bereitstellungsprovision von 0,25 % pro Monat fällig.

Auszahlung

STANDARD: 96 %
ALTERSGERECHT UMBAUEN: 100 %

Die Kredite können in einer Summe oder in Teilbeträgen abgerufen werden.

Bei Krediten in der Programmvariante ALTERSGERECHT UMBAUEN ist zu beachten, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 3 Monaten vollständig dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden müssen. Im Falle der Überschreitung dieser Frist ist vom Kreditnehmer ein Zinszuschlag zu zahlen.

Tilgung

Während der Tilgungsfreijahre sind lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge zu leisten. Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre ist in vierteljährlichen Annuitäten zu tilgen.

Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Darlehens oder in Teilbeträgen ist während der ersten Zinsbindungsfrist jederzeit ohne Kosten für den Endkreditnehmer möglich.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Als **Programmnummer** ist anzugeben:
STANDARD: **141**
ALTERSGERECHT UMBAUEN: **155**

Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben sind ausgeschlossen. Eine nachweisliche Zwischenfinanzierung gilt nicht als Umschuldung.

Die KfW gewährt Kredite nicht unmittelbar an den Investor, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen müssen.

Es sind banküblich Sicherheiten erforderlich. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Antragsteller und seiner Hausbank vereinbart.
Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut mit dem dort vorrätigen Formular (Formular-Nr. 141 660) zu stellen. Die Wahl des Kreditinstituts steht dem Kreditnehmer frei.

Welche Angaben und Unterlagen sind zur Antragstellung erforderlich?

Für alle Maßnahmen ist das vom Antragsteller unterschriebene Antragsformular einzureichen.

Beim ALTERSGERECHTEN UMBAUEN:
Alle zur Feststellung der Förderfähigkeit des Vorhabens notwendigen Unterlagen (z. B. Kostenvoranschlag, formlose Bestätigung eines Architekten oder Handwerksunternehmens, welche Förderbausteine umgesetzt werden sollen und dass dabei die Mindestanforderungen des Merkblatts sowie der Anlage Technische Mindestanforderungen für ALTERSGERECHTES UMBAUEN in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden) verbleiben bei der Hausbank. Diese hat der KfW im Antrag zu bestätigen, dass ihr alle für die Förderfähigkeit des Vorhabens erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Wie ist die Verwendung der Mittel nachzuweisen?

Beim ALTERSGERECHTEN UMBAUEN:
Die Kreditnehmer haben innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens der Hausbank gegenüber den programmgemäßen und zeitgerechten Einsatz der Mittel nachzuweisen.

Das ausführende Fachunternehmen hat in der Rechnung zu bestätigen, dass alle Maßnahmen die Mindestanforderungen des Merkblatts sowie der Anlage Technische Mindestanforderungen für ALTERSGERECHTES UMBAUEN in der jeweils gültigen Fassung einhalten.

Hinweise

(für vom Bund im Zins verbilligte Maßnahmen zum ALTERSGERECHTEN UMBAUEN):
Die KfW behält sich eine jederzeitige Überprüfung der Berechnungsunterlagen sowie eine **Vor-Ort-Kontrolle** der geförderten Gebäude/Maßnahmen einschließlich der Berechnungsunterlagen und Nachweise vor.

Alle Angaben zur Antragstellung, zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes.