



Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Richtlinie über den Einsatz von Bundesmitteln im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen Zuschuss“

Vom 6. Juli 2023

1 Förderziel und Rechtsgrundlage

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) fördern mit Investitionszuschüssen bauliche Maßnahmen an Wohngebäuden mit dem Ziel, Barrieren im Wohnungsbestand zu reduzieren. Davon sollen grundsätzlich alle Altersgruppen profitieren: 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.

Die Förderung erfolgt auf Grundlage dieser Richtlinie und nach Maßgabe insbesondere der §§ 23 und 44 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sowie der zur BHO erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften.

2 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Investitionen in barriere-reduzierende Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden gemäß § 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen.

Nicht gefördert werden Maßnahmen an Ferienhäusern und -wohnungen sowie Wochenendhäusern sowie Einrichtungen, die unter die Landesgesetze und Rechtsverordnungen auf dem Gebiet des Heimordnungsrechts der Länder fallen.

3 Förderempfänger

Antragsberechtigt sind natürliche Personen mit Eigentum an oder als Ersterwerbende von

- Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten oder
- Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften.

Antragsberechtigt sind zudem natürliche Personen, die Wohnungen oder Einfamilienhäuser zur Miete bewohnen.

4 Fördervoraussetzungen

Gefördert werden ausschließlich Investitionsvorhaben, die auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist die Kombination einer Förderung mit anderen öffentlichen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) möglich, sofern die Summe öffentlicher Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Folgende Förderungen dürfen für dieselbe Maßnahme nicht mit einer Förderung nach dieser Richtlinie 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, Marktanreizprogramm (MAP), Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE))
- Förderung gemäß Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz (sogenanntes Wohnriester)
- Förderung der sozialen Pflegeversicherung oder der privaten Pflege-Pflichtversicherung (inklusive der Beihilfe für Beamtinnen und Beamte).

Ausgeschlossen ist eine Kombination geförderter Maßnahmen mit einer steuerlichen Förderung gemäß § 35 a Absatz 3 des Einkommensteuergesetzes (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen), auch nicht als Aufteilung in Materialkosten und Arbeitsleistung.

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Förderung besteht nicht. Die Gewährung der Förderung erfolgt aufgrund pflichtgemäßen Ermessens. Die Gewährung der Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Haushaltsmittel.



5 Art und Umfang, Höhe der Förderungen

5.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt als Projektförderung in Form einer Anteilsfinanzierung als Investitionszuschuss aus Bundesmitteln.

5.2 Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind Kosten für barriere-reduzierende Maßnahmen mit einem Mindestinvestitionsbetrag von 2 000 Euro pro Wohneinheit. Förderfähig sind alle Kosten, die mit der Durchführung der Maßnahmen entstehen.

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 abschließbarem Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC.

Für die Höhe des Zuschussbetrags 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 den 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 sind:

- 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“.

Die Maßnahmen sind im jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Merkblatt konkretisiert. Sie sind entsprechend der in der Anlage zum Merkblatt festgelegten technischen Mindestanforderungen und ausschließlich durch Fachunternehmen auszuführen. Eigenleistungen sind nicht förderfähig.

Nicht förderfähig sind Kosten für Einrichtungsgegenstände und digitale Geräte der Unterhaltungselektronik (zum Beispiel Smartphone oder Tablet).

Der Einbau neuer Fenster und Fenstertüren wird mit diesem Programm nicht gefördert.

5.3 Förderhöhe

Der Zuschusssatz beträgt für Einzelmaßnahmen 10 % der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag. Förderfähig sind maximal die Investitionskosten in Höhe von 25 000 Euro pro Wohneinheit (Förderhöchstbetrag).

Der Zuschusssatz beträgt für den „Standard Altersgerechtes Haus“ 12,5 % der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag, bis maximal 50 000 Euro pro Wohneinheit.

Sofern für Einbruchschutzmaßnahmen ein Investitionszuschuss der KfW in Anspruch genommen wurde, sind die Investitionskosten dafür auf den Förderhöchstbetrag des Programms „Barriere-reduzierung – Investitionszuschuss“ anzurechnen.

Darüber hinaus sind die Investitionskosten aller Zusagen aus „Altersgerecht Umbauen – Kredit und Investitionszuschuss (159/455)“ und Kreditzusagen von Landesförderinstituten seit dem 1. April 2009 auf den Förderhöchstbetrag anzurechnen.

6 Sonstige Förderbestimmungen

6.1 Besonderheiten beim Umbau zum „Standard Altersgerechtes Haus“

Für Umbaumaßnahmen zum „Standard Altersgerechtes Haus“ ist eine Sachverständige oder ein Sachverständiger verpflichtend zu beauftragen. Sachverständige beraten Antragstellende bei der Planung ihres Vorhabens, begleiten die Baumaßnahmen, dokumentieren das Vorhaben, bestätigen die Einhaltung der Anforderungen und erbringen den Nachweis des „Standards Altersgerechtes Haus“.

Sachverständige sind:

- Nach Landesrecht Bauvorlageberechtigte, insbesondere Architektinnen und Architekten (www.bak.de) sowie Bauingenieurinnen und Bauingenieure (www.bingk.de)
- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Handwerks, die die Fortbildung nach den Kriterien des Zentralverbands des Deutschen Handwerks im Bereich Barriereabbau/Barrierefreiheit in Wohngebäuden erfolgreich absolviert haben.



Sachverständige sind wirtschaftlich unabhängig zu beauftragen. Das heißt, die Sachverständige oder der Sachverständige

- ist nicht Inhaberin oder Inhaber, Gesellschafterin oder Gesellschafter oder Angestellte 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 Sachverständige, die bei der Antragstellerin oder dem Antragsteller oder der Verkäuferin oder dem Verkäufer angestellt sind.

6.2 Besonderheiten für Vermieterinnen und Vermieter

Im Rahmen des Förderprogramms zur Barrierereduzierung vergibt die KfW De-Minimis-Beihilfen an Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnraum in Form von Zuschüssen gemäß De-minimis-Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 vom 18. Dezember 2013 (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1) in der Fassung der Verordnung (EU) Nr. 2020/972 vom 2. Juli 2020 (ABl. L 215 vom 7.7.2020, S. 3) (Komponente 1). Da die Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit eine wirtschaftliche Tätigkeit darstellt, gilt der funktionale Unternehmensbegriff der EU-Kommission. Die beihilferechtlichen Regelungen verpflichten die KfW sowie Zuschussempfängerinnen und Zuschussempfänger zur Einhaltung spezifischer Vorgaben. Der Gesamtbetrag der einem einzigen 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.

Bei Antragstellung haben Vermieterinnen und Vermieter eine De-minimis-Erklärung abzugeben. Diese beinhaltet folgenden Angaben zu gegebenenfalls erhaltenen De-minimis-Beihilfen: Beihilfegeber, Beihilfenswert, Bewilligungsdatum und Aktenzeichen.

Zuschüsse auf der Grundlage dieser Richtlinie sind anrechenbare Drittmittel im Sinne von § 559a Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Sie sind daher bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB von den aufgewendeten Kosten in Abzug zu bringen.

6.3 Besonderheiten für Mieterinnen und Mieter

Mieterinnen und Mieter können Anträge ausschließlich für Vorhaben an ihrem Mietobjekt stellen. Es wird empfohlen, eine Modernisierungsvereinbarung nach § 555f BGB zu schließen.

6.4 Besonderheiten für Wohnungseigentümergeinschaften bei gemeinschaftlichen Umbauvorhaben

Zuschussempfänger ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Diese hat über ihre Verwaltung oder eine bevollmächtigte Person einen gemeinschaftlichen Antrag zu stellen, dem ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zugrunde liegt.

Zur Antragstellung wird eine Liste sowie die Wohnanschrift der antragstellenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer benötigt.

An Sondereigentum einzelner Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer können nur diese oder deren Mieterin oder Mieter einen Antrag stellen.

6.5 Besonderheiten beim Ersterwerb von Bestandsgebäuden

Gefördert werden umgebaute Wohngebäude oder Eigentumswohnungen, an denen barrierereduzierende Maßnahmen umgesetzt wurden, bis zu zwölf Monate nach Werkabnahme (§ 640 BGB). Bei Ersterwerb ist der Antrag vor Unterzeichnung des Kaufvertrags zu stellen.

Zuschussempfängerinnen und -empfänger haften für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen.

Es gelten folgende zusätzliche Anforderungen:

Der Kaufvertrag (oder der verbundene Kauf- und Werkvertrag) muss eine Schutzklausel enthalten. Inhalt der Schutzklausel:

- Die Verkäuferin oder der Verkäufer haftet dafür, dass die geförderten Maßnahmen gemäß den technischen Mindestanforderungen durchgeführt wurden.
- Die Verkäuferin oder der Verkäufer verpflichtet sich, der Käuferin oder dem Käufer die Unterlagen gemäß dem Abschnitt „Auskunfts- und Sorgfaltspflichten“ zu übergeben.

Die Verkäuferin oder der Verkäufer haftet für den Schaden im Fall einer Rückforderung des gewährten Zuschusses. Eine Rückforderung wird vorbehalten, sofern innerhalb von fünf Jahren nach Bauabnahme festgestellt wird, dass die technischen Mindestanforderungen nicht eingehalten wurden oder aufgrund fehlender Unterlagen nicht nachgewiesen werden können.

6.6 Datenbereitstellung

Der Antragstellende muss sich bei Antragstellung damit einverstanden erklären, dass sämtliche mit dem Antrag oder im weiteren Verfahren eingereichten Unterlagen nach Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften der KfW und dem BMWSB, insbesondere auch zur Weitergabe an den Bundestag oder zu Veröffentlichungszwecken, zur Verfügung stehen.



Zur Durchführung von Erfolgskontrollen im Sinne der Nummer 11a der Verwaltungsvorschrift zu § 44 BHO sowie zum Zweck der wissenschaftlichen Begleitforschung wird die Förderungsempfängerin oder der Förderungsempfänger im Rahmen der Förderzusage und auf der Grundlage des Datenschutzrechts verpflichtet, die für die Erfolgskontrolle und wissenschaftliche Begleitforschung notwendigen Daten dem BMWSB, der KfW oder den damit beauftragten Institutionen zeitnah zur Verfügung zu stellen.

7 Verfahren

7.1 Zuständigkeit

Mit der Durchführung dieses Förderprogramms hat das BMWSB beauftragt:

KfW

Palmengartenstraße 5 – 9
60325 Frankfurt am Main

7.2 Antragstellung

Förderanträge sind vor Beginn des Vorhabens über die KfW zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines Lieferungs- und Leistungsvertrages. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Für den Zeitpunkt der Antragstellung ist das Datum des Eingangs des Antrags bei der KfW maßgeblich. Bei Vorhaben mit mehreren Maßnahmen ist nur ein Antrag zu stellen.

Neue Anträge können jederzeit für Umbauten in anderen Gebäuden oder an dem gleichen Gebäude für andere Umbaumaßnahmen gestellt werden.

Erfolgt ein Verzicht auf eine erteilte Zusage, ist die erneute Antragstellung für das gleiche Vorhaben erst sechs Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der KfW möglich.

7.3 Nachweis der Mittelverwendung

Die Durchführung des Vorhabens ist innerhalb von 36 Monaten ab Erhalt der Zusage wie folgt nachzuweisen:

- Die Zuschussempfängerin oder der Zuschussempfänger beziehungsweise eine bevollmächtigte Person bestätigt die Vorhabendurchführung sowie die Höhe der tatsächlich angefallenen förderfähigen Ausgaben anhand von Rechnungen.
- Beim Ersterwerb von umgebauten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen ist anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -ausgaben mindestens durch eine Bestätigung der Verkäuferin oder des Verkäufers einzureichen.
- Zusätzlich ist beim „Standard Altersgerechtes Haus“ nach erfolgter Prüfung durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen durch diese/n die Umsetzung des geförderten Vorhabens gemäß der Anlage „Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen Barrierereduzierung – Investitionszuschuss“ zu bestätigen.

Es gelten folgende Anforderungen an Rechnungen:

- Die Anforderungen gemäß § 14 des Umsatzsteuergesetzes 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 Investitionsobjekts muss aufgeführt werden.
- Die Ausfertigung der Rechnung muss in deutscher Sprache erfolgen.
- Die Rechnungen über die erbrachten förderfähigen Leistungen sind unbar zu begleichen.

7.4 Auskunfts- und Sorgfaltspflichten

Bis zum Ablauf von zehn Jahren ab dem Datum der letzten Zusage sind die nachfolgenden Nachweise aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen:

Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen und Fördervoraussetzungen (zum Beispiel Bestätigungen des ausführenden Fachunternehmens, Produktzertifikate der Hersteller, Errichternachweise beziehungsweise Montagebescheinigungen)

- Originalrechnungen
- Zahlungsnachweise (zum Beispiel Kontoauszüge)
- Beim „Standard Altersgerechtes Haus“: Unterlagen zur Dokumentation der Sachverständigenleistung (Planung und Vorhabenbegleitung)
- Beim Ersterwerb genügt ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten durch die Verkäuferin oder den Verkäufer.

Die KfW ist berechtigt, die Nachweise jederzeit zu prüfen sowie eine Vor-Ort-Kontrolle der geförderten Gebäude/ Maßnahmen, gegebenenfalls durch damit beauftragte Dritte, durchzuführen.

Sofern das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit innerhalb von zehn Jahren nach Zusage verkauft wird, ist die Erwerberin oder der Erwerber auf die Förderung der KfW hinzuweisen.



7.5 Bewilligungsverfahren

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung der Zusage und die Rückforderung der gewährten Zuwendung finden die §§ 48 bis 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes, die §§ 23, 44 BHO und die hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften Anwendung, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen von den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zugelassen worden sind.

Für die Zuschussförderung sind die vorgenannten Regelungen durch die KfW anzuwenden oder sinngemäß vertragsrechtlich umzusetzen. Das Nähere regelt der Mandatarvertrag zwischen Bund und KfW. Der Bundesrechnungshof ist gemäß den §§ 91, 100 BHO zur Prüfung berechtigt.

8 Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt am 6. Juli 2023 in Kraft und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2027. Sie ersetzt die Regelungen für das Programm Barrierereduzierung in der „Richtlinie über den Einsatz von Bundesmitteln im Rahmen der Programme Barrierereduzierung – Zuschuss und Einbruchschutz“ vom 1. Januar 2022.

Für Förderanträge, die vor Inkrafttreten dieser Richtlinie gestellt wurden, gilt die letzte Fassung der ersetzten Richtlinie, auch wenn die Entscheidung über den Antrag erst nach Inkrafttreten dieser Richtlinie erfolgt.

Berlin, den 6. Juli 2023

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Im Auftrag
Annett Jura
