



## Altersgerecht Umbauen

### Programmnummer 159

### Förderziel

### Förderung des Barriereabbaus im Wohnungsbestand

Das Programm Altersgerecht Umbauen unterstützt den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung der Nutzer durch zinsgünstige Darlehen.

### Wer kann Anträge stellen?

*Antragsberechtigte*

- Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen.
- Ersterwerber von neu barriere reduzierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen.

### Was wird gefördert?

### Förderung

Gefördert werden barriere reduzierende Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden,

- die als **Maßnahmen** in den Förderbereichen 1 bis 7 näher beschrieben sind,
- die zur Herstellung von **Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2** erforderlich sind oder
- mit denen der Standard **Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus** erreicht wird.

*Inhalt,  
Kombinationsmöglichkeiten*

Alle Maßnahmen müssen den **technischen Mindestanforderungen** dieses Merkblatts entsprechen und sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen. Grundsätzlich werden dabei alle Kosten gefördert, die für die fachgerechte Ausführung der förderfähigen Maßnahmen erforderlich sind. Dies sind die Kosten für:

- Beratungsleistungen zur Barriere reduzierung,
- die fachgerechte Durchführung der geplanten Maßnahmen,
- die notwendigen vorbereitenden Arbeiten,
- nachbereitende Maßnahmen und Wiederherstellungsarbeiten.

Nicht gefördert werden Maßnahmen an Ferienhäusern und -wohnungen sowie Wochenendhäusern.

### Förderbereiche

*förderfähige Maßnahmen*

Die in den nachfolgenden Förderbereichen 1 bis 7 dargestellten Maßnahmen können jeweils einzeln oder kombiniert durchgeführt werden:

#### 1 Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen

- Wege zu Gebäuden sowie regelmäßig genutzten Einrichtungen wie Stellplätze, Garagen, Spielplätze und Entsorgungseinrichtungen



## Altersgerecht Umbauen

- Wohnumfeldmaßnahmen, z. B. Sitz- und Spielplätze bei Gebäuden ab 3 Wohneinheiten
- Schaffung von altersgerechten Kfz-Stellplätzen
- Schaffung von Abstellplätzen für Kinderwagen, Rollatoren/Rollstühlen sowie deren Überdachungen

### 2 Eingangsbereich und Wohnungszugang

- Abbau von Barrieren im Hauseingangsbereich und bei Wohnungszugängen
- Schaffung von Bewegungsflächen
- Wetterschutzmaßnahmen

### 3 Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden

- Nachrüstung oder Verbesserung von Aufzugsanlagen als Anbauten oder Einbauten
- Treppenlifte oder andere ergänzende mechanische Fördersysteme
- Barrierereduzierende Umgestaltung von Treppenanlagen
- Rampen zur Überwindung von Barrieren

### 4 Anpassung der Raumgeometrie

- Änderung des Raumschnitts von Wohn- und Schlafräumen, Fluren oder Küchen
- Verbreiterung der Türdurchgänge mit Einbau neuer Türen
- Schwellenabbau
- Erschließung oder Schaffung von Freisitzen (Terrassen, Loggien oder Balkonen)

### 5 Maßnahmen an Sanitärräumen

- Anpassung der Raumgeometrie
- Schaffung bodengleicher Duschplätze
- Modernisierung von Sanitärobjekten (WCs, Waschbecken und Badewannen)

### 6 Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation

- Modernisierung von Bedienelementen
- Stütz- und Haltesysteme einschließlich Maßnahmen zur späteren Nachrüstung
- Altersgerechte Assistenzsysteme ("AAL-Systeme")
- Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung und Kommunikation wie z. B. Beleuchtung, Gegensprechanlagen, Briefkastenanlagen, taktile Markierungen, ergänzende Beschriftungen mit Braille- oder Reliefschrift
- Sicherheits- und Notrufsysteme
- Nachrüstung von automatischen Tür-, Tor- oder Fensterantrieben



### 7 Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

- Umgestaltung von Bestandsflächen zu Gemeinschaftsräumen

### Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus

Für den Standard **Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus** muss ein **Sachverständiger** eingeschaltet werden, der Maßnahmen empfiehlt und deren Umsetzung bestätigt.

Der Standard **Altersgerechte Wohnung** wird erreicht, wenn die nachfolgend genannten Anforderungen unter Berücksichtigung der **Technischen Mindestanforderungen** eingehalten werden.

Altersgerechte Wohnungen müssen mindestens

- einen altersgerechten Zugang (entsprechend den Förderbereichen 1, 2 und ggf. 3),
- ein altersgerechtes Wohn- und/oder Schlafzimmer sowie eine altersgerechte Küche (entsprechend Förderbereich 4),
- ein altersgerechtes Bad (entsprechend Förderbereich 5) aufweisen und
- die Anforderungen an die Bedienelemente erfüllen (entsprechend Förderbereich 6).

Der Standard **Altersgerechtes Haus** wird erreicht, wenn alle Wohneinheiten des Gebäudes **altersgerecht** entsprechend der Definition sind.

### Wer ist als Sachverständiger zugelassen?

*Sachverständige*

Sachverständige für die Bestätigung und den Nachweis von **Altersgerechten Wohnungen** oder **Altersgerechten Häusern** im Sinne dieses Merkblatts sind

- nach Landesrecht Bauvorlageberechtigte,
- Experten der Wohnberatungsstellen der Länder oder
- Experten, die eine ergänzende Fortbildung im Bereich Barriereabbau/Barrierefreiheit in Wohngebäuden erfolgreich absolviert haben.

### Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln z. B. Krediten, Zulagen oder Zuschüssen ist zulässig, sofern die Summe aller öffentlichen Fördermittel die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigt.



## Altersgerecht Umbauen

### Regelungen zur Antragstellung und Kreditgewährung

#### Kredit

#### Wie erfolgt die Antragstellung?

Antragstellung, Unterlagen,  
Konditionen

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm ausschließlich über Kreditinstitute (Banken und Sparkassen), die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen. Daher stellen Sie den Antrag bei einem Kreditinstitut Ihrer Wahl **vor** Beginn des Vorhabens. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb gilt der Abschluss des Kaufvertrages als Vorhabensbeginn.

Als Programmnummer ist **159** anzugeben.

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

#### Welche Unterlagen sind erforderlich?

Unterlagen

Ihr Kreditinstitut reicht uns zur Antragstellung folgende Unterlagen ein:

- das von Ihnen und Ihrer Hausbank unterschriebene Antragsformular Nr. 600 000 0141.
- Das Formular Bestätigung zum Kreditantrag und Bestätigung nach Durchführung kann zur Vereinfachung vom Antragsteller verwendet werden und bei der Hausbank verbleiben.

### Kreditbetrag

#### Konditionen

- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten (z. B. Planungs- und Beratungsleistungen) finanziert werden.
- Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 Euro pro Wohneinheit.
- Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohneinheiten vor Sanierung. Beim Ersterwerb von neu barrieregedulerten Wohngebäuden/Wohnungseigentum ist die Bemessungsgrundlage die Summe der barrieregedulterenden Investitionen bezogen auf die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag.

Kreditbetrag, Laufzeit,  
Zinssatz, Sicherheiten,  
Bereitstellung, Tilgung

### Laufzeit

Folgende Varianten stehen Ihnen bei einer Mindestlaufzeit von 4 Jahren zur Verfügung:

- bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 2 Tilgungsfreijahren (10/2)
- bis zu 20 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (20/3)
- bis zu 30 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 5 Tilgungsfreijahren (30/5)
- bis zu 8 Jahre Kreditlaufzeit mit vollständiger Tilgung zum Laufzeitende (8/8)



## Altersgerecht Umbauen

### Zinssatz

- Der Zinssatz wird wahlweise für die ersten 5 oder 10 Jahre der Kreditlaufzeit festgeschrieben; vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW Ihrer Hausbank ein Prolongationsangebot.
- Für die endfällige Darlehensvariante mit bis zu achtjähriger Laufzeit werden die Zinsen für die Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Ein Prolongationsangebot erfolgt nicht. Daher ist mit Abschluss des Darlehensvertrages zwischen der Hausbank und Ihnen Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Darlehens zum Laufzeitende herzustellen (z. B. Regelung zur Anschlussfinanzierung oder Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für die Tilgung).
- Es gilt der am Tag der Zusage der KfW gültige Programmszinssatz oder der bei Antragsingang bei der KfW für Sie günstigere Programmszinssatz.

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) finden Sie in der Konditionenübersicht für die KfW-Förderprogramme im Internet unter [www.kfw.de/konditionen](http://www.kfw.de/konditionen).

### Sicherheiten

Für Ihren Kredit sind bankübliche Sicherheiten erforderlich. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen Ihnen und Ihrem Kreditinstitut vereinbart.

### Bereitstellung/Bereitstellungsprovision

- Die Auszahlung des Kredits erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.
- Der Kredit ist in einer Summe oder in Teilbeträgen abrufbar.
- Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Diese wird ohne gesonderten Antrag für jeweils 6 Monate um maximal 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird 2 Bankarbeitstage und 4 Monate nach dem Zusagedatum der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,25 % pro Monat fällig.

### Tilgung

- Der Kredit wird nach Ablauf der tilgungsfreien Jahre in monatlichen Annuitäten getilgt.
- Während der Zinsbindungsfrist ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Darlehensbetrages nur gegen Zahlung eines Vorfälligkeitsentgelts möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Zum Ende der Zinsbindung kann das Darlehen ohne Kosten für den Endkreditnehmer teilweise oder komplett abgelöst werden.



## Altersgerecht Umbauen

Während der tilgungsfreien Anlaufjahre und bei der endfälligen Darlehensvariante zahlen Sie lediglich die Zinsen auf die abgerufenen Kreditbeträge.

### Weitergehende Informationen zu diesem Förderprogramm

Weitergehende Informationen zu diesem Programm (z. B. Formulare, Beispiele, häufige Fragen, etc.) finden Sie im Internet unter [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159).

*ausführliche  
Programminformationen*

### Technische Mindestanforderungen

Die technischen Mindestanforderungen gelten für alle Maßnahmen zum barriere-reduzierenden Umbau bestehender Wohngebäude. Sie definieren die technischen Mindeststandards, die für eine Förderung einzuhalten sind. Die nachfolgend in den Förderbereichen 1 bis 7 in Fettdruck dargestellten Maßnahmen sind einzeln oder in Kombination mit anderen Maßnahmen förderfähig. Die Bestimmungen der jeweiligen Maßnahme sind vollständig umzusetzen.

### Technik

*Maßnahmen, Mindestmaße,  
Erläuterungen*

#### 1 Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen

##### **Wege zu Gebäuden sowie regelmäßig genutzten Einrichtungen** müssen

- mindestens 1,50 m breit sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, ist ein Mindestmaß von 1,20 m einzuhalten.
- schwellen- und stufenlos sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen Niveauunterschiede mittels technischer Fördersysteme oder Rampen überwunden werden können.
- eben, rutschhemmend und mit festen Belägen ausgeführt werden.

##### **Kfz-Stellplätze** müssen

- in der Nähe des Gebäudezugangs geschaffen werden und mindestens 3,50 m breit und 5,00 m tief sein.

#### 2 Eingangsbereich und Wohnungszugang

##### **Haus- und Wohnungseingangstüren** müssen

- eine Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m erreichen.
- in einer Höhe zwischen 0,85 m und 1,05 m Bedienelemente (z. B. Türdrücker, Stoß- und Zuziehgriffe, Schließzylinder) aufweisen.
- mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein.
- auf der Innenseite eine ausreichende Bewegungsfläche aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können nach außen aufschlagende Türen verwendet werden, sofern auf der Außenseite eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 x 1,50 m oder 1,40 m x 1,70 m vorhanden ist.
- stufen- und schwellenlos sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, dürfen Schwellen maximal 20 mm hoch sein.



## Altersgerecht Umbauen

- bei Austausch einen U-Wert von maximal  $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$  aufweisen, sofern es sich um Außentüren als Teil der thermischen Hülle des Gebäudes handelt.

### Flure außerhalb von Wohnungen müssen

- mindestens 1,20 m breit sein.

### Neue Außenlaubengänge müssen

- mindestens 1,50 m breit sein.

### 3 Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden

#### Aufzüge müssen

- Geschosse stufenlos erschließen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können auch Zwischengeschosse erschlossen werden.
- Kabineninnenmaße von mindestens 1,10 m Breite und 1,40 m Tiefe aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen die Kabinen mindestens 1,00 m breit und 1,25 m tief sein. In diesem Fall sind Aufzüge mit über Eck angeordneten Türen unzulässig.
- bei den Aufzugskabinentüren Durchgangsbreiten von mindestens 0,90 m aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen die Durchgänge mindestens 0,80 m breit sein.
- an allen Zugängen über einen Bewegungsraum von mindestens 1,50 m Tiefe verfügen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, muss eine Tiefe von mindestens 1,20 m eingehalten werden.
- mit horizontalen Bedientableaus in einer Bedienhöhe von 0,85 m bis 1,05 m über Kabinenboden ausgestattet sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können vertikale Bedientableaus bis maximal 1,20 m über Kabinenboden eingebaut werden. Dies gilt auch für die Bedienelemente in den erschlossenen Etagen.
- mit Bedientableaus mit ausreichend großen Befehlsgebern ausgestattet sein sowie über eine Notruf- und Alarmfunktion verfügen.

#### Treppen müssen

- Handläufe ohne Unterbrechung über alle Geschosse aufweisen, wobei die Enden der Handläufe nicht frei in den Raum ragen dürfen.
- mit rutschhemmenden Treppenstufen ausgestattet sein.

#### Rampen müssen

- eine nutzbare Breite von mindestens 1,00 m aufweisen.
- eine maximale Neigung von 6 % aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, sind Rampen mit maximal 10 % Neigung zulässig.
- ab 6,00 m Länge Zwischenpodeste aufweisen, die mindestens 1,50 m lang sind. Die Entwässerung der Podeste außenliegender Rampen muss sichergestellt sein.
- mit beidseitigen Handläufen in 0,85 m Höhe ausgestattet sein, wobei die Enden der Handläufe nicht frei in den Raum ragen dürfen.
- an ihren Zu- und Abfahrten jeweils Bewegungsflächen von mindestens  $1,50 \text{ m} \times 1,50 \text{ m}$  aufweisen.





### 4 Anpassung der Raumgeometrie

#### Wohn- und Schlafräume müssen

- nach Umbau so gestaltet sein, dass mindestens ein Raum 14 m<sup>2</sup> groß ist.

#### Küchen müssen

- entlang der Küchenzeile eine Bewegungstiefe von mindestens 1,20 m erreichen.

#### Flure innerhalb von Wohnungen müssen

- nach Umbau eine nutzbare Mindestbreite von 1,20 m haben. Ist dies baustrukturell nicht möglich, muss die nutzbare Breite mindestens 1,00 m betragen. In diesem Fall müssen Türen oder Durchgänge, die in den Längswänden angeordnet sind, folgende Anforderung erfüllen: Flurbreite + Türdurchgangsbreite  $\geq 2,00$  m und Türen dürfen nicht in den Flur zu öffnen sein.

#### Innentüren müssen

- auf eine Durchgangsbreite von mindestens 0,80 m erweitert werden.
- in einer Höhe von 0,85 - 1,05 m einen Türdrücker aufweisen.
- bei Sanitärräumen nach außen aufschlagen und von außen entriegelbar sein.
- bei Einbau von Raumspartüren bei geöffneter Tür eine Durchgangsbreite innerhalb des Flures von mindestens 1,00 m gewährleisten.

#### Schwellen im Gebäude müssen

- vollständig abgebaut werden.
- Der separate Schwellenabbau ist nur förderfähig, sofern die Türbreite nach Sanierung mindestens 0,80 m beträgt.

#### Freisitze (Terrassen, Loggien, Balkone) müssen

- von der Wohnung aus schwellenlos begehbar sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, dürfen Schwellen maximal 20 mm hoch sein.
- mit einem rutschfesten Bodenbelag ausgestattet sein.
- bei Neuerrichtung eine Mindesttiefe von 1,50 m aufweisen und mit Brüstungen ausgestattet sein, die Durchsichten ab einer Höhe von 0,60 m über Bodenniveau ermöglichen.

### 5 Maßnahmen an Sanitärräumen

#### Anpassung der Raumgeometrie: Sanitärräume müssen

- mindestens 1,80 m x 2,20 m groß sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen zumindest folgende Bewegungsflächen eingehalten werden:
  - Vor den einzelnen Sanitärobjekten (Waschtische, WCs, Urinale, Bidets, Badewannen und Duschen) muss jeweils bezogen auf das Sanitärobjekt mittig eine Bewegungsfläche von mindestens 0,90 m Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein, wobei sich die Bewegungsflächen überlagern dürfen.
  - Der Abstand zwischen den Sanitärobjekten oder zur seitlichen Wand muss mindestens 0,25 m betragen.





## Altersgerecht Umbauen

- Vorkehrungen zur späteren Nachrüstung mit Sicherheitssystemen vorsehen.

### Duschplätze müssen

- bodengleich ausgeführt werden. Ist dies baustrukturell nicht möglich, darf das Niveau zum angrenzenden Bodenbereich um nicht mehr als 20 mm abgesenkt sein.
- mit rutschfesten oder rutschhemmenden Bodenbelägen versehen sein.

### Waschbecken müssen

- mindestens 0,48 m tief und in der Höhe entsprechend dem Bedarf der Nutzer montiert sein.
- Kniefreiraum zur Nutzung im Sitzen freigehalten.

### WCs müssen

- in ihrer Sitzhöhe entsprechend dem Bedarf der Nutzer angebracht oder in der Höhe flexibel montierbar sein.

### Badewannen müssen

- eine Einstiegshöhe von maximal 0,50 m aufweisen. Alternativ können Badewannensysteme mit seitlichem Türeinsteig verwendet werden oder Badewannen sind so einzubauen, dass sie mit mobilen Liftsystemen unterfahrbar sind.

## 6 Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation

### Bedienelemente müssen

- großflächig bemessen, tastbar wahrzunehmen und in ihrer Funktion erkennbar sein. Daher sind ausschließlich Kipp- und Tastschalter zu verwenden. Bewegungsabhängige Schalter sind zulässig.
- eine Montagehöhe zwischen 0,80 m - 1,10 m aufweisen.
- zu Raumecken einen Mindestabstand von 0,25 m aufweisen. Dies gilt auch für Steckdosen, die mindestens 0,40 m über dem Fußboden liegen müssen.

### Stütz- und Haltesysteme müssen

- waagrecht und/oder senkrecht montiert werden.
- bei neuen Vorwandkonstruktionen auch nachträglich angebracht werden können.

## 7 Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

**Gemeinschaftsräume** dienen der Begegnung der Bewohner und deren Besuchern. Sie müssen

- die Anforderungen für den Eingangsbereich und Wohnungszugang (siehe Förderbereich 2) erfüllen.
- über mindestens einen Sanitärraum mit barrierearmem WC und Waschtisch (siehe Förderbereich 5) verfügen.
- entlang der Küchenzeile eine Bewegungstiefe von mindestens 1,50 m erreichen.