HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

دعم الإسكان في ألمانيا — المنح والقروض والبرامج

برامج دعم حكومية لشراء أو بناء العقارات في ألمانيا: KfW، Baukindergeld، Wohnriester والدعم الإقليمي.

Deutsche Begriffe: Wohnungsbauförderung | Baukindergeld | KfW-Förderung | Wohnriester | Wohneigentumsprogramm | Eigenheimzulage

الملكية السكنية في ألمانيا — هل تستحق الاستثمار؟

ألمانيا لديها واحدة من **أقل معدلات ملكية السكن** في أوروبا — فقط حوالي 50٪ من الأسر تمتلك عقاراتها الخاصة. بالنسبة للعديد من الأجانب الذين يعيشون بشكل دائم في ألمانيا، قد يكون شراء عقار استثماراً ًمعقولا، خاصة مع ارتفاع الإيجارات. تدعم الدولة اكتساب ملكية السكن من خلال برامج مختلفة.

دعم KfW — قروض وتمويلات ميسرة

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) هي بنك الترويج الحكومي لألمانيا. توفر برامج مختلفة لشراء وبناء وتجديد العقارات:

برنامج KfW 124 — برنامج ملكية السكن

- **قرض بفائدة منخفضة** يصل إلى **100,000 €**
- لـ **شراء** أو **بناء** عقار للاستخدام الشخصي
- سنوات خالية من السداد ممكنة (1–3 سنوات)
- تقديم **الطلب قبل الشراء** من خلال البنك المحلي

برنامج KfW 261 — التمويل الفيدرالي للمباني الفعالة (BEG)

• لـ **البناء الجديد** أو **شراء مبنى فعال** (معيار طاقة عالي)

• قرض يصل إلى **150,000 €** لكل وحدة سكنية

• **تخفيف من السداد** يصل إلى **25٪** (حسب مستوى الكفاءة)

• جذاب خاصة عند **Effizienzhaus 40** مع فئة الاستدامة

برنامج KfW 300 — ملكية السكن للعائلات

• متخصص لـ **عائلات التي لديها أطفال** ودخل أسري يصل إلى **90,000 €** (+ 10,000 € لكل طفل إضافي)

• قرض بفائدة منخفضة يصل إلى **270,000 €** (حسب عدد الأطفال)

• لـ **البناء الجديد** أو **الشراء الأول** لمبنى جديد

• ينطبق أيضاً على الأجانب مع إقامة دائمة

كيف أتقدم بطلب للحصول على دعم KfW؟

1. تعرف على البرنامج المناسب على kfw.de

2. تحدث مع **البنك المحلي** أو **مستشار تمويل**

3. يقدم البنك **الطلب إلى KfW** نيابة عنك

4. مهم: يجب تقديم الطلب **قبل الشراء** أو **قبل بدء البناء**!

Baukindergeld — مساعدة للعائلات (البرنامج اللاحق)

انتهى **Baukindergeld الكلاسيكي** (2018–2023). منذ 2024 برنامج KfW 300 "ملكية السكن للعائلات" (انظر أعلاه) متاح. يستهدف العائلات ذات الأطفال بشروط مميزة جداً.

من المؤهل؟

• عائلات لديها **طفل واحد على الأقل دون سن 18**

• دخل أسري يصل إلى 90,000 € (لطفل واحد) + 10,000 € لكل طفل إضافي

• **الحصول الأول** على ملكية السكن

• يجب استخدام العقار **ذاتياً**

• **لا يقتصر على المواطنين الألمان** — الإقامة الدائمة تكفي

Wohnriester — ادخار التقاعد للمنزل الخاص

Wohn-Riester هي شكل من أشكال **معاش Riester** حيث يمكن استخدام رأس المال المدخر لـ **عقار للاستخدام الشخصي**.

المزايا

- **مساعدات حكومية:** 175 € منحة أساسية + 185–300 € لكل طفل
- **خصم المصاريف الخاصة** يصل إلى 2,100 € سنوياً
- يمكن استخدام رأس المال لـ **الشراء أو البناء** أو **سداد الديون**

العيوب

- يجب **إعادة فرض الضرائب** على الدعم في الشيخوخة
- يجب **استخدام العقار ذاتياً** — التأجير أو البيع قد يؤدي للاسترداد
- معقد وبيروقراطي

من يحصل على Wohn-Riester؟

- **المؤمن عليهم الإلزاميون** في التأمين الاجتماعي
- **الموظفون الحكوميون**
- أزواج الأشخاص المستحقين (غير مباشر)
- **العاملون الأجانب** في ألمانيا مع تأمين اجتماعي

دعم الولايات — كل ولاية مختلفة

بالإضافة إلى البرامج الفيدرالية، تقدم **الولايات** برامج دعم خاصة بها:

أمثلة (حالة 2026)

الولاية	البرنامج	الدعم
NRW	NRW.BANK Wohneigentum	قرض بفائدة منخفضة حتى 230,000 €
بافاريا	برنامج البناء السكني البافاري	قرض + منحة للعائلات
بادن فورتمبيرغ	L-Bank Wohnen mit Kind	قرض + تخفيف سداد
نيدرزاكسن	NBank Wohneigentum	قرض حتى 150,000 €
هامبورغ	IFB Hamburg	قرض بناء للعائلات
برلين	IBB Wohneigentum	قرض بفائدة منخفضة

نصيحة: تحقق من **بنك الدعم الإقليمي** ولايتك عن البرامج الحالية.

Wohnungsbauprämie — دعم صغير للمدخرين

إذا كان لديك **عقد ادخار بناء**، يمكنك طلب **Wohnungsbauprämie**:

- **مكافأة:** 10٪ من المدخرات، بحد أقصى **70 €** (140 € للأزواج)
- **حد الدخل:** حتى **35,000 €** (70,000 € للأزواج)
- يجب استخدام المكافأة **للأغراض السكنية**
- تقديم الطلب من خلال **شركة الادخار** (سنوياً حتى 31 ديسمبر)

Arbeitnehmersparzulage — دعم إضافي من الدولة

إذا كان صاحب العمل يدفع **مساهمات المالكية** في عقد ادخار:

- **دعم:** 9٪ من المساهمات، بحد أقصى **43 €** سنوياً
- **حد الدخل:** حتى **17,900 €** (35,800 € للأزواج)
- يجب أن يستمر العقد **7 سنوات**

نصائح للمشترين الأجانب

المتطلبات القانونية

- **مواطنو الاتحاد الأوروبي** يمكنهم شراء العقارات بحرية
- **رعايا الدول الثالثة** أيضاً — لا توجد قيود
- قد تتطلب بعض **برامج الدعم** إقامة دائمة

التمويل

- تطلب البنوك عادة **20–30٪ رأس مال** (تكاليف إضافية + دفعة أولى)
- **تقرير SCHUFA** جيد حاسم للتمويل
- **الإقامة المؤقتة** قد تصعب التمويل

تكاليف الشراء الإضافية

نوع التكلفة	النسبة
ضريبة نقل الملكية	3.5–6.5٪
الموثق والتسجيل	حوالي 1.5–2٪
عمولة الوسيط	3.57–7.14٪

مثال: بسعر شراء 300,000 €، تضاف **30,000–45,000 € تكاليف إضافية**.

تجنب الأخطاء الشائعة

- **التقديم المتأخر:** يجب تقديم طلب KfW **قبل الشراء**
- **عدم دمج البرامج:** بعض الدعم يمكن **دمجه** — اسأل مستشار
- **الاستهانة برأس المال:** خطط **20٪** على الأقل
- **نسيان التكاليف الإضافية:** تبلغ معاً **10–15٪** من السعر

hamboorg.city/knowledge/article/wohnungsbaufoerderung/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo