HAMBOORG.CITY

Kostenlose Plattform für Ausländer in Deutschland

✓ 24/7-Assistent in Ihrer Sprache
✓ Amtliches Dokumenten-Scanner
✓ Terminerinnerungen
✓ Leistungsrechner

hamboorg.city — ist und bleibt KOSTENLOS

Wohnungsbauförderung in Deutschland — Zuschüsse, Kredite und Programme

Welche staatlichen Förderprogramme es für den Kauf oder Bau einer Immobilie in Deutschland gibt: KfW, Baukindergeld, Wohnriester und Landesförderungen.

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

---

Wohneigentum in Deutschland — Lohnt sich das?

Deutschland hat im europäischen Vergleich eine der **niedrigsten Wohneigentumsquoten** — nur rund 50 % der Haushalte besitzen ihre eigene Immobilie. Für viele Ausländer, die dauerhaft in Deutschland leben, kann der Kauf einer Immobilie aber eine sinnvolle Investition sein, besonders bei steigenden Mieten. Der Staat fördert den Erwerb von Wohneigentum mit verschiedenen Programmen.

KfW-Förderung — Günstige Kredite und Zuschüsse

Die **KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) ist die staatliche Förderbank Deutschlands. Sie bietet verschiedene Programme für den Kauf, Bau und die Sanierung von Immobilien:

KfW-Programm 124 — Wohneigentumsprogramm

- **Zinsgünstiger Kredit** bis zu **100.000 €**
- Für den **Kauf** oder **Bau** einer selbst genutzten Immobilie
- Tilgungsfreie Anlaufjahre möglich (1–3 Jahre)
- Antrag **vor dem Kauf** über die Hausbank stellen

KfW-Programm 261 — Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

• Für den **Neubau** oder **Kauf** eines **Effizienzhauses** (hoher Energiestandard)

• Kredit bis zu **150.000 €** pro Wohneinheit

• **Tilgungszuschuss** bis zu **25 %** (je nach Effizienzhaus-Stufe)

• Besonders attraktiv bei **Effizienzhaus 40** mit Nachhaltigkeits-Klasse (NH)

KfW-Programm 300 — Wohneigentum für Familien

• Speziell für **Familien mit Kindern** und einem zu versteuernden Haushaltseinkommen bis **90.000 €** (+ 10.000 € pro weiterem Kind)

• Zinsgünstiger Kredit bis zu **270.000 €** (je nach Anzahl der Kinder und Effizienzstandard)

• Für den **Neubau** oder **Erstkauf** eines Neubaus (Effizienzhaus 40)

• Gilt auch für Ausländer mit dauerhaftem Aufenthalt

Wie beantrage ich eine KfW-Förderung?

1. Informieren Sie sich auf kfw.de über das passende Programm

2. Sprechen Sie mit Ihrer **Hausbank** oder einem **Finanzierungsberater**

3. Die Bank stellt den **Antrag bei der KfW** für Sie

4. Wichtig: Der Antrag muss **vor dem Kauf** oder **vor Baubeginn** gestellt werden!

Baukindergeld — Zuschuss für Familien (Nachfolgeprogramm)

Das **klassische Baukindergeld** (2018–2023) ist ausgelaufen. Als Nachfolger gibt es seit 2024 das **KfW-Programm 300 „Wohneigentum für Familien"** (siehe oben). Dieses richtet sich gezielt an Familien mit Kindern und bietet besonders günstige Konditionen.

Wer ist berechtigt?

• Familien mit mindestens **einem Kind unter 18**

• Zu versteuerndes **Haushaltseinkommen** bis 90.000 € (bei einem Kind) + 10.000 € pro weiterem Kind

• **Erstmaliger Erwerb** von Wohneigentum (kein bestehendes Eigentum)

• Die Immobilie muss **selbst genutzt** werden

• **Keine Beschränkung auf deutsche Staatsangehörige** — ein dauerhafter Aufenthalt genügt

Wohnriester — Altersvorsorge fürs Eigenheim

Wohn-Riester (offiziell: Eigenheimrente) ist eine Form der **Riester-Rente**, bei der das angesparte Kapital für eine **selbst genutzte Immobilie** verwendet werden kann.

Vorteile

• **Staatliche Zulagen:** 175 € Grundzulage + 185–300 € pro Kind (je nach Geburtsjahr)

• **Sonderausgabenabzug** bis 2.100 € jährlich

• Das Kapital kann für **Kauf, Bau** oder **Entschuldung** verwendet werden

Nachteile

• Die Förderung muss im Alter **nachversteuert** werden (Wohnförderkonto)

• Die Immobilie muss **selbst genutzt** werden — bei Vermietung oder Verkauf droht Rückzahlung

• Bürokratisch und komplex

Wer bekommt Wohn-Riester?

• **Pflichtversicherte** in der gesetzlichen Rentenversicherung

• **Beamte**

• Ehepartner von förderberechtigten Personen (mittelbar förderberechtigt)

• Auch **ausländische Arbeitnehmer**, die in Deutschland sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind

Landesförderungen — Jedes Bundesland ist anders

Neben den Bundesprogrammen bieten die **Bundesländer** eigene Förderprogramme an. Diese unterscheiden sich stark und werden regelmäßig angepasst:

Beispiele (Stand 2026)

Bundesland	Programm	Förderung
NRW	NRW.BANK Wohneigentum	Zinsgünstiger Kredit bis 230.000 €
Bayern	Bayerisches Wohnungsbauprogramm	Darlehen + Zuschuss für Familien

Bundesland	Programm	Förderung
Baden-Württemberg	L-Bank Wohnen mit Kind	Zinsgünstiger Kredit + Tilgungszuschuss
Niedersachsen	NBank Wohneigentum	Darlehen bis 150.000 €
Hamburg	IFB Hamburg	Familien-Baudarlehen
Berlin	IBB Wohneigentum	Zinsgünstiges Darlehen

Tipp: Informieren Sie sich bei der **Landesförderbank** Ihres Bundeslandes über aktuelle Programme. Die Konditionen ändern sich häufig.

Wohnungsbauprämie — Kleine Förderung für Bausparer

Wenn Sie einen **Bausparvertrag** haben, können Sie die **Wohnungsbauprämie** beantragen:

• **Prämie:** 10 % der Sparleistung, maximal **70 € pro Person** (140 € für Ehepaare)

• **Einkommensgrenze:** zu versteuerndes Einkommen bis **35.000 €** (70.000 € für Ehepaare)

• Die Prämie muss für **wohnwirtschaftliche Zwecke** verwendet werden

• Antrag über die **Bausparkasse** (jährlich bis zum 31. Dezember des Folgejahres)

Arbeitnehmersparzulage — Extra-Zuschuss vom Staat

Wenn Ihr Arbeitgeber **vermögenswirksame Leistungen** (VL) in einen Bausparvertrag einzahlt:

• **Zuschuss:** 9 % der VL-Einzahlungen, maximal **43 € pro Jahr**

• **Einkommensgrenze:** zu versteuerndes Einkommen bis **17.900 €** (35.800 € für Ehepaare)

• Der Bausparvertrag muss **7 Jahre** laufen (Sperrfrist)

Tipps für ausländische Käufer

Rechtliche Voraussetzungen

• **EU-Bürger** können in Deutschland ohne Einschränkungen Immobilien kaufen

• **Drittstaatsangehörige** ebenfalls — es gibt keine Beschränkung für den Immobilienerwerb

• Für manche **Förderprogramme** benötigen Sie einen dauerhaften Aufenthaltstitel (Niederlassungserlaubnis oder mindestens 5 Jahre Aufenthalt)

Finanzierung

• Banken verlangen in der Regel **20–30 % Eigenkapital** (Kaufnebenkosten + Anzahlung)

• Eine gute **SCHUFA-Auskunft** ist entscheidend für die Kreditvergabe

• **Befristete Aufenthaltstitel** können die Kreditvergabe erschweren — sprechen Sie offen mit der Bank

Kaufnebenkosten nicht vergessen

Kostenart	Anteil
Grunderwerbsteuer	3,5–6,5 % (je nach Bundesland)
Notar und Grundbuch	ca. 1,5–2 %
Maklerprovision	3,57–7,14 % (je nach Bundesland und Vereinbarung)

Beispiel: Bei einem Kaufpreis von 300.000 € kommen **30.000–45.000 € Nebenkosten** hinzu.

Häufige Fehler vermeiden

• **Zu spät beantragen:** KfW-Förderung muss **vor dem Kauf** beantragt werden

• **Programme nicht kombinieren:** Manche Förderungen lassen sich **kombinieren** (z. B. KfW + Landesförderung) — fragen Sie einen Finanzberater

• **Eigenkapital unterschätzen:** Planen Sie mindestens **20 %** des Kaufpreises als Eigenkapital ein

• **Nebenkosten vergessen:** Grunderwerbsteuer, Notar und Makler kosten zusammen **10–15 %** des Kaufpreises

hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo