



hamboorg.city

Wohnungsbauförderung στη Γερμανία — Επιδοτήσεις, Δάνεια και Προγράμματα

Ποια κρατικά προγράμματα υποστήριξης υπάρχουν για την αγορά ή κατασκευή ακινήτου στη Γερμανία: KfW, Baukindergeld, Wohnriester και τοπικές χρηματοδοτήσεις.

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

Ιδιοκτησία κατοικίας στη Γερμανία — Αξίζει;

Η Γερμανία έχει ένα από τα **χαμηλότερα ποσοστά ιδιοκτησίας κατοικιών** στην Ευρώπη — μόνο περίπου το 50% των νοικοκυριών κατέχει τη δική τους ιδιοκτησία. Ωστόσο, για πολλούς ξένους που ζουν μόνιμα στη Γερμανία, η αγορά ακινήτου μπορεί να είναι μια σοφή επένδυση, ειδικά καθώς τα ενοίκια αυξάνονται. Το κράτος προστατεύει την απόκτηση ιδιοκτησίας κατοικίας μέσω διαφόρων προγραμμάτων.

KfW-Förderung — Φθηνά δάνεια και επιδοτήσεις

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) είναι η κρατική τράπεζα χρηματοδότησης της Γερμανίας. Προσφέρει διάφορα προγράμματα για την αγορά, κατασκευή και ανακαίνιση ακινήτων:

KfW-Programm 124 — Wohneigentumsprogramm

- **Δάνειο με ευνοϊκό επιτόκιο έως 100.000 €**
- Για την **αγορά** ή **κατασκευή** ακινήτου για ίδια χρήση
- Δυνατότητα αναβολής αποπληρωμής για 1-3 χρόνια
- Υποβολή αίτησης **πριν την αγορά** μέσω της τράπεζάς σας

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

- Για **νέα κατασκευή ή αγορά ενεργειακά αποδοτικού σπιτιού** (υψηλό ενεργειακό πρότυπο)
- Δάνειο έως **150.000 €** ανά μονάδα κατοικίας
- **Επιδότηση αποπληρωμής** έως **25%** (ανάλογα με το επίπεδο ενεργειακής απόδοσης)
- Ιδιαίτερα ελκυστική για **Effizienzhaus 40** με κατηγορία Sustainability (NH)

KfW-Programm 300 — Wohneigentum für Familien

- Ειδικά για **οικογένειες με παιδιά** και φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα έως **90.000 €** (+ 10.000 € για κάθε πρόσθετο παιδί)
- Δάνειο με ευνοϊκό επιτόκιο έως **270.000 €** (ανάλογα με τον αριθμό των παιδιών και το ενεργειακό πρότυπο)
- Για **νέα κατασκευή ή πρώτη αγορά** νέου σπιτιού (Effizienzhaus 40)
- Ισχύει και για ξένους με μόνιμη κατοικία

Πώς υποβάλω αίτηση για KfW-Förderung;

- 1. Ενημερωθείτε** για το κατάλληλο πρόγραμμα στη kfw.de
- 2.** Επικοινωνήστε με την **τράπεζά σας** ή έναν **σύμβουλο χρηματοδότησης**
- 3.** Η τράπεζα θα **υποβάλει την αίτηση στο KfW** για εσάς
- 4. Σημαντικό:** Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί **πριν την αγορά ή πριν την έναρξη της κατασκευής!**

Baukindergeld — Επιδότηση για οικογένειες (Πρόγραμμα διαδόχου)

Το **κλασικό Baukindergeld** (2018–2023) έχει λήξει. Από το 2024, ο διάδοχος πρόγραμμα είναι το **KfW-Programm 300 "Wohneigentum für Familien"** (δείτε παραπάνω). Αυτό το πρόγραμμα στοχεύει ειδικά τις οικογένειες με παιδιά και προσφέρει ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους.

Ποιος είναι υπό δικαιοδοσία;

- Οικογένειες με ένα **παιδί κάτω των 18 ετών**
- Φορολογητέο **οικογενειακό εισόδημα** έως 90.000 € (με ένα παιδί) + 10.000 € για κάθε πρόσθετο παιδί
- **Πρώτη απόκτηση** ιδιοκτησίας κατοικίας (όχι υπάρχουσα ιδιοκτησία)

- Το ακίνητο πρέπει να **χρησιμοποιείται για ίδια χρήση**
- **Καμία περιορισμός σε γερμανούς πολίτες** — μόνιμη κατοικία είναι αρκετή

Wohnriester — Συντάξεις για το σπίτι σας

Wohn-Riester (επίσημα: Eigenheimrente) είναι μια μορφή **Riester-Rente**, όπου το συσσωρευμένο κεφάλαιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για **ακίνητο για ίδια χρήση**.

Πλεονεκτήματα

- **Κρατικές επιδοτήσεις:** 175 € βασική επιδότηση + 185-300 € ανά παιδί (ανάλογα με το έτος γέννησης)
- **Μείωση για ειδικές δαπάνες** έως 2.100 € ετησίως
- Το κεφάλαιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για **αγορά, κατασκευή ή εξόφλησης χρέους**

Μειονεκτήματα

- Η χρηματοδότηση πρέπει να **επανυπολογίζεται φορολογικά** κατά τη συνταξιοδότηση (Wohnförderkonto)
- Το ακίνητο πρέπει να **χρησιμοποιείται για ίδια χρήση** — εάν εκμισθωθεί ή πωληθεί, μπορεί να απαιτηθεί επιστροφή
- Γραφειοκρατικό και περίπλοκο

Ποιος παίρνει Wohn-Riester;

- **Υποχρεωτικά ασφαλισμένοι** στην υποχρεωτική ασφάλιση συντάξεων
- **Δημόσιοι υπάλληλοι**
- Σύζυγος άτομου που δικαιούται χρηματοδότησης (έμμεσα δικαιούχος)
- Και **ξένοι εργαζόμενοι** που εργάζονται στη Γερμανία με υποχρεωτική ασφάλιση κοινωνικής ασφάλειας

Landesförderungen — Κάθε κρατίδιο είναι διαφορετικό

Εκτός από τα ομοσπονδιακά προγράμματα, τα **κρατίδια** προσφέρουν τα δικά τους προγράμματα χρηματοδότησης. Αυτά διαφέρουν πολύ και προσαρμόζονται τακτικά:

Παραδείγματα (Κατάσταση 2026)

Κρατίδιο	Πρόγραμμα	Χρηματοδότηση
NRW	NRW.BANK Wohneigentum	Δάνειο με ευνοϊκό επιτόκιο έως 230.000 €
Bavaria	Bayerisches Wohnungsbauprogramm	Δάνειο + επιδότηση για οικογένειες
Baden-Württemberg	L-Bank Wohnen mit Kind	Δάνειο με ευνοϊκό επιτόκιο + επιδότηση αποπληρωμής
Niedersachsen	NBank Wohneigentum	Δάνειο έως 150.000 €
Hamburg	IFB Hamburg	Οικογενειακό δάνειο κατασκευής
Berlin	IBB Wohneigentum	Δάνειο με ευνοϊκό επιτόκιο

Συμβουλή: Επικοινωνήστε με την **τράπεζα χρηματοδότησης του κρατιδίου σας** για τα τρέχοντα προγράμματα. Οι όροι αλλάζουν συχνά.

Wohnungsbauprämie — Μικρή επιδότηση για ταμειυτές κατασκευής

Εάν έχετε **σύμβαση αποταμίευσης κατασκευής**, μπορείτε να υποβάλετε αίτηση για **Wohnungsbauprämie**:

- **Επιδότηση:** 10% των αποταμιευμένων ποσών, μέγιστο **70 €** ανά άτομο (140 € για ζευγάρια)
- **Όριο εισοδήματος:** φορολογητέο εισόδημα έως **35.000 €** (70.000 € για ζευγάρια)
- Η επιδότηση πρέπει να χρησιμοποιηθεί για **σκοπούς που σχετίζονται με κατοικία**
- Υποβολή αίτησης μέσω της **εταιρείας αποταμίευσης κατασκευής** (ετησίως έως 31 Δεκεμβρίου του επόμενου έτους)

Arbeitnehmersparzulage — Πρόσθετη κρατική επιδότηση

Εάν ο εργοδότης σας **καταθέτει περιουσιακά οφέλη εργαζομένων (VL)** σε σύμβαση αποταμίευσης κατασκευής:

- **Επιδότηση:** 9% των καταθέσεων VL, μέγιστο **43 €** ετησίως
- **Όριο εισοδήματος:** φορολογητέο εισόδημα έως **17.900 €** (35.800 € για ζευγάρια)
- Η σύμβαση αποταμίευσης κατασκευής πρέπει να διαρκεί **7 χρόνια** (περίοδος κλειδώματος)

Συμβουλές για ξένους αγοραστής

Νομικές προϋπόθεσεις

- **Πολίτες της ΕΕ** μπορούν να αγοράσουν ακίνητα στη Γερμανία χωρίς περιορισμούς
- **Πολίτες τρίτων χωρών** επίσης — δεν υπάρχει περιορισμός στην απόκτηση ακινήτου
- Για ορισμένα **προγράμματα χρηματοδότησης**, χρειάζεστε μόνιμο τίτλο κατοικίας (Niederlassungserlaubnis ή τουλάχιστον 5 χρόνια κατοικίας)

Χρηματοδότηση

- Οι τράπεζες συνήθως απαιτούν **20-30% δικό σας κεφάλαιο** (δευτερεύοντα έξοδα αγοράς + προκαταβολή)
- Καλή **αναφορά SCHUFA** είναι κρίσιμη για την έγκριση δανείου
- **Περιορισμένοι τίτλοι κατοικίας** μπορούν να δυσκολέψουν την έγκριση δανείου — μιλήστε ανοιχτά με την τράπεζα

Μην ξεχάσετε τα δευτερεύοντα έξοδα αγοράς

Τύπος δαπάνης	Ποσοστό
Φόρος μεταβίβασης ακινήτου	3,5-6,5% (ανάλογα με το κρατίδιο)
Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο	περ. 1,5-2%
Προμήθεια μεσιτών	3,57-7,14% (ανάλογα με το κρατίδιο και τη συμφωνία)

Παράδειγμα: Με τιμή αγοράς 300.000 € θα υπάρχουν **30.000-45.000 € δευτερεύοντα έξοδα.**

Αποφύγετε συνηθισμένα λάθη

- **Αργή υποβολή αίτησης:** KfW-Förderung πρέπει να υποβληθεί **πριν την αγορά**
- **Μη συνδυασμός προγραμμάτων:** Ορισμένες χρηματοδοτήσεις μπορούν να **συνδυαστούν** (π.χ. KfW + τοπική χρηματοδότηση) — ρωτήστε έναν σύμβουλο
- **Υποεκτίμηση δικού σας κεφαλαίου:** Σχεδιάστε τουλάχιστον **20%** της τιμής αγοράς ως δικό σας κεφάλαιο
- **Παραλείψη δευτερευόντων εξόδων:** Φόρος μεταβίβασης, συμβολαιογράφος και μεσίτης κοστίζουν συνολικά **10-15%** της τιμής αγοράς

--- Κατάσταση: Μάρτιος 2026. Όλες οι πληροφορίες δίνονται χωρίς ευθύνη.

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