HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

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 ιδία 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 **τράπεζάς 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 ιδία 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 ιδία 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 ιδία 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 ταμιευτές 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 αγοραστές

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