HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

Fomento de la Construcción de Viviendas en Alemania — Subvenciones, Créditos y Programas

Qué programas estatales de fomento existen para la compra o construcción de una propiedad en Alemania: KfW, Baukindergeld, Wohnriester y ayudas regionales.

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

---

Propiedad de Vivienda en Alemania — ¿Vale la Pena?

Alemania tiene una de las **tasas de propiedad de vivienda más bajas** en comparación europea — solo alrededor del 50 % de los hogares poseen su propia propiedad. Para muchos extranjeros que viven permanentemente en Alemania, la compra de una propiedad puede ser una inversión sensata, especialmente con el aumento de los alquileres. El Estado promueve la adquisición de propiedad de vivienda con varios programas.

Fomento KfW — Créditos y Subvenciones Favorable

La **KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) es el banco de fomento estatal de Alemania. Ofrece varios programas para la compra, construcción y renovación de propiedades:

Programa KfW 124 — Programa de Propiedad de Vivienda

- **Crédito con interés favorable** hasta **100.000 €**
- Para la **compra** o **construcción** de una propiedad de uso propio
- Años de amortización libres posibles (1–3 años)

• Solicitar **antes de la compra** a través del banco de la casa

Programa KfW 261 — Fomento Federal para Edificios Eficientes (BEG)

• Para la **construcción nueva** o **compra** de una **casa eficiente** (estándar energético alto)

• Crédito hasta **150.000 €** por unidad de vivienda

• **Subvención de amortización** hasta **25 %** (según nivel de eficiencia)

• Especialmente atractivo en **Casa Eficiente 40** con clase de sostenibilidad (NH)

Programa KfW 300 — Propiedad de Vivienda para Familias

• Especialmente para **familias con niños** e ingreso familiar neto hasta **90.000 €** (+ 10.000 € por cada hijo adicional)

• Crédito con interés favorable hasta **270.000 €** (según número de hijos y estándar de eficiencia)

• Para la **construcción nueva** o **primera compra** de una construcción nueva (Casa Eficiente 40)

• También aplica para extranjeros con residencia permanente

¿Cómo Solicito una Subvención KfW?

1. Infórmese en kfw.de sobre el programa adecuado

2. Hable con su **banco** o un **asesor financiero**

3. El banco presenta la **solicitud a la KfW** por usted

4. Importante: ¡La solicitud debe presentarse **antes de la compra** o **antes del inicio de construcción**!

Baukindergeld — Subvención para Familias (Programa Sucesor)

El **Baukindergeld clásico** (2018–2023) ha expirado. Como sucesor, desde 2024 existe el **Programa KfW 300 "Propiedad de Vivienda para Familias"** (ver arriba). Este se dirige específicamente a familias con niños y ofrece condiciones particularmente favorables.

¿Quién Tiene Derecho?

• Familias con al menos **un niño menor de 18**

• **Ingreso familiar neto** hasta 90.000 € (con un niño) + 10.000 € por cada hijo adicional

• **Primera adquisición** de propiedad de vivienda (sin propiedad existente)

• La propiedad debe ser **de uso propio**

• **Sin restricción de nacionalidad alemana** — residencia permanente es suficiente

Wohnriester — Previsión para la Jubilación en el Hogar Propio

Wohn-Riester (oficialmente: Eigenheimrente) es una forma de **Riester-Rente** donde el capital ahorrado puede usarse para una **propiedad de uso propio**.

Ventajas

• **Subvenciones estatales:** 175 € subvención básica + 185–300 € por hijo (según año de nacimiento)

• **Deducción de gastos especiales** hasta 2.100 € anuales

• El capital puede usarse para **compra, construcción** o **reducción de deuda**

Desventajas

• La subvención debe **reengancharse tributariamente** en la jubilación (cuenta de fomento de vivienda)

• La propiedad debe ser **de uso propio** — si se alquila o vende, se requiere reembolso

• Burocrático y complejo

¿Quién Obtiene Wohn-Riester?

• **Asegurados obligatorios** en el seguro de pensiones legales

• **Funcionarios públicos**

• Cónyuges de personas con derecho a fomento (derecho indirecto)

• También **trabajadores extranjeros** que estén empleados en Alemania con seguridad social

Fomento Regional — Cada Estado es Diferente

Además de los programas federales, los **estados federados** ofrecen sus propios programas de fomento. Estos varían considerablemente y se ajustan regularmente:

Ejemplos (Estado 2026)

Estado Federal	Programa	Fomento
Renania del Norte-Westfalia	NRW.BANK Propiedad de Vivienda	Crédito con interés favorable hasta 230.000 €
Baviera	Programa de Construcción de Viviendas Bávaro	Préstamo + subvención para familias
Baden-Württemberg	L-Bank Vivienda con Hijo	Crédito con interés favorable + subvención de amortización
Baja Sajonia	NBank Propiedad de Vivienda	Préstamo hasta 150.000 €
Hamburgo	IFB Hamburgo	Préstamo de construcción familiar
Berlín	IBB Propiedad de Vivienda	Préstamo con interés favorable

Consejo: Infórmese en el **banco de fomento regional** de su estado federal sobre programas actuales. Las condiciones cambian frecuentemente.

Premio de Construcción de Viviendas — Pequeño Fomento para Ahorradores en Construcción

Si tiene un **contrato de ahorro para construcción**, puede solicitar el **Premio de Construcción de Viviendas**:

• **Premio:** 10 % de las aportaciones de ahorro, máximo **70 € por persona** (140 € para parejas casadas)

• **Límite de ingresos:** ingreso neto a efectos fiscales hasta **35.000 €** (70.000 € para parejas casadas)

• El premio debe usarse para **fines relacionados con vivienda**

• Solicitud a través de la **caja de ahorros para construcción** (anualmente hasta el 31 de diciembre del año siguiente)

Asignación de Ahorros de Empleados — Subvención Extra del Estado

Si su empleador paga **prestaciones de activos inmobiliarios** (VL) en un contrato de ahorro para construcción:

• **Subvención:** 9 % de las aportaciones VL, máximo **43 € por año**

• **Límite de ingresos:** ingreso neto a efectos fiscales hasta **17.900 €** (35.800 € para parejas casadas)

• El contrato de ahorro para construcción debe durar **7 años** (período de bloqueo)

Consejos para Compradores Extranjeros

Requisitos Legales

• Los **ciudadanos de la UE** pueden comprar propiedades en Alemania sin restricciones

• Los **nacionales de terceros países** también — no hay restricción para la adquisición de propiedades

• Para algunos **programas de fomento**, necesita un título de residencia permanente (permiso de establecimiento o al menos 5 años de residencia)

Financiación

• Los bancos generalmente requieren **20–30 % de capital propio** (gastos accesorios de compra + pago inicial)

• Un buen **informe SCHUFA** es decisivo para la concesión de crédito

• Los **títulos de residencia limitados** pueden dificultar la concesión de crédito — hable abiertamente con el banco

No Olvide los Costos Accesorios de Compra

Tipo de Costo	Porcentaje
Impuesto de Adquisición de Inmuebles	3,5–6,5 % (según estado federal)
Notario y Registro de Propiedad	aprox. 1,5–2 %
Comisión de Corredor	3,57–7,14 % (según estado federal y acuerdo)

Ejemplo: Para un precio de compra de 300.000 €, se agregan **30.000–45.000 € de costos accesorios**.

Evitar Errores Comunes

• **Solicitar demasiado tarde:** La subvención KfW debe solicitarse **antes de la compra**

• **No combinar programas:** Algunas subvenciones pueden **combinarse** (p. ej., KfW + fomento estatal) — consulte a un asesor financiero

• **Subestimar el capital propio:** Planifique al menos **20 %** del precio de compra como capital propio

• **Olvidar costos accesorios:** Impuesto de adquisición, notario y corredor cuestan juntos **10–15 %** del precio de compra

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