HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

Wsparcie mieszkaniowe w Niemczech — Dotacje, kredyty i programy

Państwowe programy wspierające zakup lub budowę nieruchomości w Niemczech: KfW, Baukindergeld, Wohnriester i programy regionalne.

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

---

Własność mieszkaniowa w Niemczech — Czy się opłaca?

Niemcy mają w porównaniu europejskim jeden z **najniższych wskaźników własności mieszkaniowej** — tylko około 50% gospodarstw domowych posiada swoją nieruchomość. Dla wielu obcokrajowców, którzy mieszkają trwale w Niemczech, zakup nieruchomości może być jednak sensowną inwestycją, szczególnie przy rosnących czynszu. Państwo wspiera nabycie własności mieszkaniowej poprzez różne programy.

Wsparcie KfW — Tanie kredyty i dotacje

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) to niemiecki publiczny bank promocyjny. Oferuje różne programy na zakup, budowę i modernizację nieruchomości:

Program KfW 124 — Program własności mieszkaniowej

- **Kredyt o preferencyjnym oprocentowaniu** do **100.000 €**
- Do **zakupu** lub **budowy** nieruchomości zajmowanej przez właściciela
- Możliwe bezodsetkowe lata początkowe (1–3 lata)
- Wniosek złożyć **przed zakupem** przez bank komercyjny

Program KfW 261 — Federalna pomoc na efektywne budynki (BEG)

• Do **nowej budowy** lub **zakupu budynku efektywnego** (wysoki standard energetyczny)

• Kredyt do **150.000 €** na jednostkę mieszkalną

• **Umorzenie zadłużenia** do **25%** (w zależności od klasy efektywności)

• Szczególnie atrakcyjne dla **budynków efektywności 40** z klasą zrównoważonego rozwoju (NH)

Program KfW 300 — Własność mieszkaniowa dla rodzin

• Specjalnie dla **rodzin z dziećmi** i dochodem do **90.000 €** (+ 10.000 € za każde dodatkowe dziecko)

• Kredyt o preferencyjnym oprocentowaniu do **270.000 €** (w zależności od liczby dzieci i standardu efektywności)

• Do **nowej budowy** lub **pierwszego zakupu** nowej budowy (budynek efektywności 40)

• Dotyczy również obcokrajowców z trwałym pobytem

Jak ubiegać się o wsparcie KfW?

1. Zapoznaj się na kfw.de z odpowiednim programem

2. Porozmawiaj z **bankiem komercyjnym** lub **doradcą finansowym**

3. Bank złoży **wniosek do KfW** w Twoim imieniu

4. Ważne: Wniosek musi być złożony **przed zakupem** lub **przed rozpoczęciem budowy**!

Baukindergeld — Dotacja dla rodzin (program następcy)

Klasyczne Baukindergeld (2018–2023) wygasło. Od 2024 roku jego następcą jest **program KfW 300 „Własność mieszkaniowa dla rodzin"** (patrz wyżej). Kierowany jest do rodzin z dziećmi i oferuje szczególnie korzystne warunki.

Kto ma prawo?

• Rodziny z co najmniej **jednym dzieckiem poniżej 18 lat**

• **Dochód do opodatkowania** do 90.000 € (jedno dziecko) + 10.000 € za każde dodatkowe dziecko

• **Pierwszy nabytek** własności mieszkaniowej (brak istniejącej własności)

• Nieruchomość musi być **zajmowana przez właściciela**

• **Bez ograniczenia obywatelstwa** — wystarczy trwały pobyt

Wohnriester — Oszczędzanie na starość w formie domu

Wohn-Riester (oficjalnie: Eigenheimrente) to forma **renty Riestera**, w której zgromadzony kapitał można wykorzystać na **nieruchomość zajmowaną przez właściciela**.

Zalety

• **Dotacje państwowe:** 175 € podstawowa dotacja + 185–300 € na dziecko (w zależności od roku urodzenia)

• **Odliczenie wydatków** do 2.100 € rocznie

• Kapitał można wykorzystać do **zakupu, budowy** lub **spłaty hipoteki**

Wady

• Wsparcie musi być **opodatkowane w starości** (konto wspierające mieszkanie)

• Nieruchomość musi być **zajmowana przez właściciela** — przy wynajmie lub sprzedaży grozi zwrot

• Biurokratyczne i skomplikowane

Kto otrzymuje Wohn-Riester?

• **Obowiązkowo ubezpieczeni** w ustawowym ubezpieczeniu emerytalnym

• **Urzędnicy**

• Współmałżonkowie osób uprawnionych (pośrednio uprawnieni)

• Również **pracownicy zagraniczni**, którzy w Niemczech mają zatrudnienie objęte ubezpieczeniem społecznym

Wsparcie regionalne — Każdy kraj związkowy jest inny

Poza programami federalnymi **kraje związkowe** oferują własne programy wspierające. Różnią się znacznie i są regularnie aktualizowane:

Przykłady (stan 2026)

Kraj związkowy	Program	Wsparcie
NRW	NRW.BANK Własność mieszkaniowa	Kredyt o preferencyjnym oprocentowaniu do 230.000 €
Bawaria	Program mieszkaniowy Bawarii	Pożyczka + dotacja dla rodzin
Baden-Württemberg	L-Bank Mieszkanie z dzieckiem	Kredyt o preferencyjnym oprocentowaniu + umorzenie
Dolna Saksonia	NBank Własność mieszkaniowa	Pożyczka do 150.000 €
Hamburg	IFB Hamburg	Rodzinny kredyt budowlany
Berlin	IBB Własność mieszkaniowa	Pożyczka o preferencyjnym oprocentowaniu

Porada: Skontaktuj się z **bankiem promocyjnym** swojego kraju związkowego, aby poznać aktualne programy. Warunki często się zmieniają.

Premia budowlana — Niewielkie wsparcie dla oszczędzających

Jeśli masz **umowę oszczędzania na budowę**, możesz ubiegać się o **premię budowlaną**:

• **Premia:** 10% oszczędności, maksymalnie **70 € za osobę** (140 € dla par małżeńskich)

• **Limit dochodowy:** dochód do opodatkowania **do 35.000 €** (70.000 € dla par)

• Premia musi być użyta na **cele mieszkaniowe**

• Wniosek przez **kasę oszczędnościową** (rocznie do 31 grudnia następnego roku)

Dodatek pracowniczy — Dodatkowa dotacja od państwa

Jeśli Twój pracodawca wpłaca **ubezpieczeniowe oszczędności pracownika** (VL) na umowę oszczędzania na budowę:

• **Dodatek:** 9% wpłat VL, maksymalnie **43 € rocznie**

• **Limit dochodowy:** dochód do opodatkowania **do 17.900 €** (35.800 € dla par)

• Umowa oszczędzania na budowę musi trwać **7 lat** (okres blokady)

Porady dla zagranicznych kupujących

Wymogi prawne

• **Obywatele UE** mogą bez ograniczeń kupować nieruchomości w Niemczech

• **Obywatele państw trzecich** również — nie ma ograniczeń na nabycie nieruchomości

• Do niektórych **programów wspierających** potrzebujesz trwałego pobytu (prawo pobytu lub co najmniej 5 lat pobytu)

Finansowanie

• Banki zwykle wymagają **20–30% kapitału własnego** (koszty dodatkowe + zaliczka)

• Dobra **ocena SCHUFA** jest kluczowa dla udzielenia kredytu

• **Ograniczony pobyt** może utrudnić udzielenie kredytu — rozmawiaj szczerze z bankiem

Nie zapomnij o kosztach dodatkowych

Rodzaj kosztu	Udział
Podatek od czynności cywilnoprawnych	3,5–6,5% (w zależności od kraju)
Notariusz i rejestr gruntów	ok. 1,5–2%
Prowizja maklera	3,57–7,14% (w zależności od kraju i umowy)

Przykład: Przy cenie zakupu 300.000 € **koszty dodatkowe wynoszą 30.000–45.000 €**.

Unikaj częstych błędów

• **Zbyt spóźnie ubiegaj się o wsparcie:** Wsparcie KfW musi być złożone **przed zakupem**

• **Nie łącz programów:** Niektóre wsparcia mogą być **łączone** (np. KfW + wsparcie regionalne) — zapytaj doradcę finansowego

• **Nie niedoceniaj kapitału własnego:** Planuj co najmniej **20%** ceny zakupu jako kapitał własny

• **Nie zapomnij o kosztach dodatkowych:** Podatek, notariusz i makler razem kosztują **10–15%** ceny zakupu