HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Reamintiri de termene
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Sprijinul construcției de locuințe în Germania — subvenții, credite și programe

Programe de sprijin guvernamental pentru cumpărarea sau construirea proprietăților în Germania: KfW, Baukindergeld, Wohnriester și sprijin regional.

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

---

Proprietate rezidențială în Germania — merită investiția?

Germania are una dintre **cele mai mici rate de proprietate rezidențială** din Europa — doar aproximativ 50% dintre gospodării deține propriul imobil. Pentru mulți străini care locuiesc permanent în Germania, cumpărarea unei proprietăți poate fi o investiție rezonabilă, mai ales cu creșterea chiriilor. Statul sprijină achiziția de proprietate rezidențială prin diverse programe.

Sprijinul KfW — credite și subvenții avantajoase

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) este banca de dezvoltare a Germaniei. Oferă diverse programe pentru cumpărarea, construirea și renovarea proprietăților:

Programul KfW 124 — Programul de proprietate rezidențială

- **Credit cu dobândă redusă** până la **100 000 €**
- Pentru **cumpărarea** sau **construirea** unei proprietăți pentru uz personal
- Ani fără plată posibili (1–3 ani)
- Depuneți **cererea înainte de cumpărare** prin banca dumneavoastră

Programul KfW 261 — Finanțarea federală pentru clădiri eficiente (BEG)

• Pentru **construcție nouă** sau **cumpărarea** unei **case eficiente energetic** (standard ridicat de energie)

• Credit până la **150 000 €** pe unitate de locuit

• **Subvenție de rambursare** până la **25%** (în funcție de clasa de eficiență)

• Deosebit de atractiv pentru **Effizienzhaus 40** cu clasă de durabilitate

Programul KfW 300 — Proprietate rezidențială pentru familii

• Special pentru **familii cu copii** cu venit brut până la **90 000 €** (+ 10 000 € per copil suplimentar)

• Credit cu dobândă redusă până la **270 000 €** (în funcție de numărul de copii)

• Pentru **construcție nouă** sau **prima cumpărare** de construcție nouă

• Se aplică și străinilor cu rezidență permanentă

Cum depun cerere pentru sprijinul KfW?

1. Informați-vă asupra programului potrivit pe kfw.de

2. Vorbiți cu **banca dumneavoastră** sau un **consultant financiar**

3. Banca depune **cererea la KfW** pentru dumneavoastră

4. Important: cererea trebuie depusă **înainte de cumpărare** sau **înainte de începerea construcției**!

Baukindergeld — subvenție pentru familii (program succesor)

Baukindergeld clasic (2018–2023) a expirat. Din 2024, programul **KfW 300 "Proprietate rezidențială pentru familii"** (vezi mai sus) este disponibil. Se adresează familiilor cu copii cu condiții deosebit de favorabile.

Cine are dreptul?

• Familii cu **cel puțin un copil sub 18 ani**

• Venit brut până la 90 000 € (un copil) + 10 000 € per copil suplimentar

• **Prima dobândire** de proprietate rezidențială (fără proprietate existentă)

• Proprietatea trebuie **folosită personal**

• **Nu se limitează** doar la cetățenii germani — rezidența permanentă este suficientă

Wohnriester — economii de pensie pentru propria casă

Wohn-Riester (oficial: Eigenheimrente) este o formă de **pensie Riester** prin care capitalul economisit poate fi utilizat pentru o **proprietate rezidențială personală**.

Avantaje

• **Subvenții guvernamentale:** 175 € subvenție de bază + 185–300 € per copil (în funcție de anul nașterii)

• **Deducere din cheltuielile speciale** până la 2 100 € anual

• Capitalul poate fi folosit pentru **cumpărare, construire** sau **rambursarea datoriei**

Dezavantaje

• Subvenția trebuie **retaxată** la bătrânețe

• Proprietatea trebuie **folosită personal** — închirierea sau vânzarea amenință cu restituire

• Complex și birocratic

Cine primește Wohn-Riester?

• **Asigurații obligatori** în asigurarea socială

• **Funcționarii publici**

• Soți ai persoanelor cu drepturi (indirect cu drepturi)

• De asemenea **muncitori străini** angajați în Germania cu asigurare socială

Sprijin regional — fiecare regiune este diferită

Pe lângă programele federale, **landul federal** oferă propriile programe de sprijin:

Exemple (stare 2026)

Landul Federal	Program	Sprijin
NRW	NRW.BANK Wohneigentum	Credit cu dobândă redusă până la 230 000 €
Bavaria	Programul bavarez de construcție de locuințe	Împrumut + subvenție pentru familii
Baden-Württemberg	L-Bank Wohnen mit Kind	Credit cu dobândă redusă + subvenție

Landul Federal	Program	Sprijin
Saxonia Inferioară	NBank Wohneigentum	Împrumut până la 150 000 €
Hamburg	IFB Hamburg	Împrumut de construcție pentru familii
Berlin	IBB Wohneigentum	Credit cu dobândă redusă

Sfat: Verificați **banca de sprijin regional** a landului dumneavoastră pentru programele actuale.

Wohnungsbauprämie — sprijin mic pentru economiștii de construcție

Dacă aveți un **contract de economii de construcție**, puteți solicita **Wohnungsbauprämie**:

• **Primă:** 10% din economii, maxim **70 €** (140 € pentru cupluri)

• **Limita de venit:** venit brut până la **35 000 €** (70 000 € pentru cupluri)

• Prima trebuie utilizată pentru **scopuri rezidențiale**

• Depuneți **cererea prin instituția de economii** (anual până pe 31 decembrie)

Alocația de economii pentru angajați — sprijin suplimentar de stat

Dacă angajatorul dumneavoastră versează **prestații patrimoniale** într-un contract de economii:

• **Subvenție:** 9% din contribuțiile versate, maxim **43 €** pe an

• **Limita de venit:** venit brut până la **17 900 €** (35 800 € pentru cupluri)

• Contractul trebuie să dureze **7 ani** (perioada de blocare)

Sfaturi pentru cumpărătorii străini

Cerințe legale

• **Cetățenii UE** pot cumpăra proprietăți în Germania fără restricții

• **Cetățenii țărilor terțe** de asemenea — nu există restricții pentru achiziția de proprietăți

• Unele **programe de sprijin** necesită rezidență permanentă

Finanțare

• Băncile de obicei cer **20–30% capital propriu** (cheltuieli suplimentare + plată anticipată)

• Un **raport SCHUFA** bun este decisiv pentru acordarea creditelor

• **Titlu de ședere limitat** poate îngreuna obținerea creditelor

Cheltuieli suplimentare de cumpărare

Tip de cheltuială	Cotă
Impozit pe transferul de proprietate	3,5–6,5%
Notarul și registrul	aproximativ 1,5–2%
Comisie de agent	3,57–7,14%

Exemplu: la un preț de cumpărare de 300 000 €, se adaugă **30 000–45 000 € cheltuieli suplimentare**.

Evitați greșelile frecvente

• **Depuneți cererea prea târziu:** sprijinul KfW trebuie solicitat **înainte de cumpărare**

• **Nu combinați programele:** unele sprijine pot fi **combinate** — consultați un consultant

• **Subestimai capitalul propriu:** planificați cel puțin **20%** din prețul de cumpărare

• **Uitați cheltuielile suplimentare:** împreună alcătuiesc **10–15%** din preț