



hamboorg.city

---

## 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](http://kfw.de)
- Vorbiți cu **banca dumneavoastră** sau un **consultant financiar**
- 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 succesori)

**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                                    |
|---------------------------|--|--|
| <b>NRW</b>                | NRW.BANK Wohneigentum                        | Credit cu dobândă redusă până la 230 000 € |
| <b>Bavaria</b>            | Programul bavarez de construcție de locuințe | Împrumut + subvenție pentru familii        |
| <b>Baden-Württemberg</b>  | L-Bank Wohnen mit Kind                       | Credit cu dobândă redusă + subvenție       |
| <b>Saxonia Inferioară</b> | NBank Wohneigentum                           | Împrumut până la 150 000 €                 |

| Landul Federal | Program          | Sprijin                                |
|----------------|------------------|--|
| <b>Hamburg</b> | IFB Hamburg      | Împrumut de construcție pentru familii |
| <b>Berlin</b>  | 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               |
|---|--------------------|
| <b>Impozit pe transferul de proprietate</b> | 3,5-6,5%           |
| <b>Notarul și registrul</b>                 | aproximativ 1,5-2% |
| <b>Comisie de agent</b>                     | 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 **combinat** — consultați un consultant
- **Subestimați capitalul propriu:** planificați cel puțin **20%** din prețul de cumpărare
- **Uitați cheltuielile suplimentare:** împreună alcătuiesc **10-15%** din preț

--- Stare: martie 2026. Toate informațiile fără garanție.