HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Поддержка жилищного строительства в Германии — субсидии, кредиты и программы

Государственные программы поддержки для покупки или строительства недвижимости в Германии: KfW, Baukindergeld, Wohnriester и региональная поддержка.

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

---

Собственное жилье в Германии — стоит ли инвестировать?

Германия имеет одно из **самых низких уровней домовладения** в Европе — только около 50% семей владеют собственной недвижимостью. Для многих иностранцев, постоянно проживающих в Германии, покупка недвижимости может быть разумной инвестицией, особенно при растущей аренде. Государство поддерживает приобретение жилья различными программами.

Поддержка KfW — выгодные кредиты и субсидии

KfW (Кредитный институт для восстановления) — государственный банк развития Германии. Он предлагает различные программы для покупки, строительства и ремонта недвижимости:

Программа KfW 124 — Программа домовладения

• **Кредит с низкой процентной ставкой** до **100 000 €**

• Для **покупки** или **строительства** жилого дома для собственного использования

• Возможны льготные периоды без погашения (1–3 года)

• Подайте **заявку перед покупкой** через ваш банк

Программа KfW 261 — Федеральная поддержка эффективных зданий (BEG)

• Для **нового строительства** или **покупки энергоэффективного дома** (высокий энергетический стандарт)

• Кредит до **150 000 €** на жилую единицу

• **Субсидия на погашение** до **25%** (в зависимости от класса энергоэффективности)

• Особенно выгодно для **Effizienzhaus 40** с классом устойчивости

Программа KfW 300 — Собственное жилье для семей

• Специально для **семей с детьми** с облагаемым налогом доходом до **90 000 €** (+ 10 000 € за каждого дополнительного ребенка)

• Кредит с низкой процентной ставкой до **270 000 €** (в зависимости от количества детей)

• Для **нового строительства** или **первой покупки** нового здания

• Также применяется к иностранцам с постоянным местом жительства

Как подать заявку на поддержку KfW?

1. Ознакомьтесь с подходящей программой на kfw.de

2. Обратитесь в **ваш банк** или к **финансовому консультанту**

3. Банк подает **заявку в KfW** для вас

4. Важно: заявка должна быть подана **до покупки** или **до начала строительства**!

Baukindergeld — субсидия для семей (преемник программы)

Классический **Baukindergeld** (2018–2023) завершен. С 2024 года существует программа **KfW 300 "Собственное жилье для семей"** (см. выше). Она ориентирована на семьи с детьми с особенно благоприятными условиями.

Кто имеет право?

• Семьи с **одним ребенком младше 18 лет**

• Облагаемый налогом доход до 90 000 € (одного ребенка) + 10 000 € за каждого дополнительного ребенка

• **Первое приобретение** собственного жилья (отсутствие существующего имущества)

• Недвижимость должна **использоваться лично**

• **Не ограничено** только немецкими гражданами — достаточно постоянного проживания

Wohnriester — пенсионные сбережения для своего дома

Wohn-Riester (официально: Eigenheimrente) — форма **пенсии Riester**, при которой накопленный капитал может использоваться для **личного жилья**.

Преимущества

• **Государственные субсидии:** 175 € базовая субсидия + 185–300 € на ребенка (в зависимости от года рождения)

• **Вычет из специальных расходов** до 2 100 € в год

• Капитал может использоваться для **покупки, строительства** или **погашения долга**

Недостатки

• Субсидия должна **переоцениваться налогами** в пожилом возрасте

• Недвижимость должна **использоваться лично** — сдача в аренду или продажа угрожают возвратом

• Сложно и бюрократично

Кто получает Wohn-Riester?

• **Обязательно застрахованные** в социальном страховании

• **Государственные служащие**

• Супруги имеющих право лиц (косвенно имеющих право)

• Также **иностранные работники**, занятые в Германии с социальным страхованием

Региональная поддержка — каждый регион уникален

Помимо федеральных программ **федеральные земли** предлагают собственные программы поддержки:

Примеры (состояние 2026)

Федеральная земля	Программа	Поддержка
NRW	NRW.BANK Wohneigentum	Кредит с низкой ставкой до 230 000 €
Бавария	Баварская программа жилищного строительства	Заем + субсидия для семей
Баден-Вюртемберг	L-Bank Wohnen mit Kind	Кредит с низкой ставкой + субсидия
Нижняя Саксония	NBank Wohneigentum	Заем до 150 000 €
Гамбург	IFB Hamburg	Семейный строительный заем
Берлин	IBB Wohneigentum	Кредит с низкой процентной ставкой

Совет: Проверьте **банк поддержки вашего региона** на предмет текущих программ.

Wohnungsbauprämie — небольшая поддержка для сбережений

Если у вас есть **договор сбережений на строительство**, вы можете подать заявку на **Wohnungsbauprämie**:

• **Премия:** 10% сбережений, максимум **70 €** (140 € для супругов)

• **Потолок дохода:** облагаемый налогом доход до **35 000 €** (70 000 € для супругов)

• Премия должна использоваться для **жилищных целей**

• Подайте **заявку через сберегательное учреждение** (ежегодно до 31 декабря)

Льгота сотруднику на сбережения — дополнительная государственная поддержка

Если ваш работодатель вносит **вклады в имущество** в договор сбережений:

• **Субсидия:** 9% вносимых средств, максимум **43 €** в год

• **Потолок дохода:** облагаемый налогом доход до **17 900 €** (35 800 € для супругов)

• Договор должен действовать **7 лет** (период блокировки)

Советы для иностранных покупателей

Юридические требования

• **Граждане ЕС** могут свободно покупать недвижимость в Германии

• **Граждане третьих стран** также — нет ограничений на приобретение недвижимости

• Для некоторых **программ поддержки** требуется постоянное место жительства

Финансирование

• Банки обычно требуют **20–30% собственного капитала** (дополнительные расходы + авансовый платеж)

• Хороший **отчет SCHUFA** решающий для кредитования

• **Ограниченные сроки проживания** могут затруднить получение кредита

Дополнительные расходы при покупке

Вид расходов	Доля
Налог на передачу недвижимости	3,5–6,5%
Нотариус и реестр	примерно 1,5–2%
Комиссия агента	3,57–7,14%

Пример: при цене покупки 300 000 € добавляется **30 000–45 000 € дополнительных расходов**.

Избегайте распространенных ошибок

• **Слишком поздно подайте заявку:** Поддержка KfW должна быть запрошена **перед покупкой**

• **Не комбинируйте программы:** Некоторая поддержка может быть **скомбинирована** — проконсультируйтесь с консультантом

• **Недооценивайте собственный капитал:** планируйте минимум **20%** стоимости покупки

• **Забывайте о дополнительных расходах:** вместе они составляют **10–15%** от цены

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