HAMBOORG.CITY

Almanya'daki yabancılar için ücretsiz platform

✓ 24/7 Asistan Sizin Dilinizde
✓ Resmi Belge Tarayıcı
✓ Tarih Hatırlatmaları
✓ Yardım Hesaplayıcıları

hamboorg.city — şu anda ve her zaman ÜCRETSİZ

Almanya'da Konut Finansmanı — Hibeler, Krediler ve Programlar

Almanya'da mülk satın alma veya inşası için devlet finansman programları: KfW, Baukindergeld, Wohnriester ve bölgesel destek.

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

---

Almanya'da Ev Sahipliği — Buna Değer mi?

Almanya, Avrupa'da **ev sahipliği oranlarının en düşük** olduğu ülkelerden biridir — yalnızca hane halkının yaklaşık %50'si kendi mülkünü sahiplenmiştir. Ancak Almanya'da kalıcı olarak yaşayan birçok yabancı için, özellikle artan kira ücretleri göz önüne alındığında, mülk satın almak hala mantıklı bir yatırım olabilir. Devlet, ev sahipliğinin kazanılmasını çeşitli programlarla desteklemektedir.

KfW Finansmanı — Ucuz Krediler ve Hibeler

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), Almanya'nın devlet kalkınma bankasıdır. Mülk satın alma, inşa ve renovasyon için çeşitli programlar sunar:

KfW Programı 124 — Ev Sahipliği Programı

- **Uygun faizli kredi 100.000 €**'ya kadar
- **Satın alma** veya **inşa** sahibi tarafından kullanılan mülk için
- İlk yıllar faiz ödemeyen dönemler mümkün (1–3 yıl)
- Başvuru **satın almadan önce** bankanız aracılığıyla yapılmalıdır

KfW Programı 261 — Verimli Binalar için Federal Destek (BEG)

• **Yeni inşaat** veya **enerji verimli binanın satın alınması** için (yüksek enerji standardı)

• Konut birimi başına **150.000 €**'ya kadar kredi

• Borcun silinmesi hibesi **%25**'e kadar (enerji verimlilik seviyesine bağlı olarak)

• **Enerji Verimlilik Seviyesi 40** ve Sürdürülebilirlik Sınıfı (NH) için özellikle çekici

KfW Programı 300 — Aileler için Ev Sahipliği

• **Çocuğu olan aileler** ve vergilendirilebilir hane gelirleri **90.000 €**'ya kadar için (her ek çocuk için + 10.000 €)

• Uygun faizli kredi **270.000 €**'ya kadar (çocuk sayısı ve enerji verimlilik standardına bağlı olarak)

• **Yeni inşaat** veya **ilk kez yeni inşaat satın alımı** için (Enerji Verimlilik Seviyesi 40)

• Kalıcı ikamet eden yabancılar için de geçerlidir

KfW Finansmanı Nasıl Başvurusu Yapılır?

1. kfw.de'de uygun programı hakkında **bilgi alınız**

2. Bankanız veya bir **finansal danışmanla** konuşunuz

3. Banka sizin adınıza **KfW'ye başvuruyu yapar**

4. Önemli: Başvuru **satın almadan** veya **inşaat başlamadan** yapılmalıdır!

Baukindergeld — Aileler için Hibe (Halef Programı)

Orijinal Baukindergeld (2018–2023) sona ermiştir. 2024'ten beri onun yerini **KfW Programı 300 "Aileler için Ev Sahipliği"** almıştır (yukarıya bakınız). Bu program özellikle çocuğu olan ailelere yöneliktir ve özellikle uygun koşullar sunar.

Kim Uygun?

• En az **18 yaşından küçük bir çocuğa** sahip aileler

• Vergilendirilebilir **hane geliri** 90.000 €'ya kadar (bir çocuk için) + her ek çocuk için 10.000 €

• **İlk kez** ev sahipliği satın alımı (mevcut mülk yok)

• Mülk **sahibi tarafından kullanılmalı**

• **Almanyalı olmak şartı yok** — kalıcı ikamet yeterlidir

Wohnriester — Eviniz İçin Emeklilik Tasarrufu

Wohn-Riester (resmi adıyla: Eigenheimrente), birikmiş sermayenin **sahibi tarafından kullanılan bir mülk** için kullanılabileceği **Riester emekliliğinin** bir biçimidir.

Avantajlar

- **Devlet hibe:** 175 € temel hibe + çocuk başına 185–300 € (doğum yılına göre)
- **Vergi indirimi** yılda 2.100 €'ya kadar
- Sermaye **satın alma, inşaat** veya **ipotek azaltması** için kullanılabilir

Dezavantajlar

- Hibe **emeklilik yaşında vergilendirilmeli** (ev tasarrufu hesabı)
- Mülk **sahibi tarafından kullanılmalı** — kiralama veya satış para geri ödemeyi tetikler
- Bürokrasik ve karmaşık

Wohn-Riester'ı Kim Alır?

- Yasal emeklilik sigortasında **zorunlu üyeler**
- **Devlet memurları**
- Uygun kişilerin eşleri (dolaylı olarak uygun)
- Almanya'da sosyal sigorta kapsamında istihdam edilen **yabancı çalışanlar**

Bölgesel Destek — Her Federal Eyalet Farklı

Federal programların yanı sıra, **federal eyaletler** kendi finansman programlarını sunar. Bunlar büyük ölçüde farklılık gösterir ve düzenli olarak güncellenir:

Örnekler (2026 durumu)

Federal Eyalet	Program	Destek
NRW	NRW.BANK Ev Sahipliği	Uygun faizli kredi 230.000 €'ya kadar
Bavyera	Bavyera Konut Finansmanı Programı	Kredisi + aileler için hibe
Baden-Württemberg	L-Bank Çocukla Yaşam	Uygun faizli kredi + borcun silinmesi hibesi
Aşağı Saksonya	NBank Ev Sahipliği	150.000 €'ya kadar kredi

Federal Eyalet	Program	Destek
Hamburg	IFB Hamburg	Aile İnşaat Kredisi
Berlin	IBB Ev Sahipliği	Uygun faizli kredi

İpucu: Mevcut programlar hakkında bilgi almak için **eyaletinizin kalkınma bankasıyla** iletişim kurunuz. Koşullar sık sık değişir.

Konut İnşaat Primi — Tasarrufçular için Küçük Destek

Eğer **bina tasarrufu sözleşmesine** sahipseniz, **konut inşaat primisi** için başvuru yapabilirsiniz:

• **Prim:** Tasarrufun %10'u, kişi başına maksimum **70 €** (evli çiftler için 140 €)

• **Gelir sınırı:** Vergilendirilebilir gelir **35.000 €**'ye kadar (çiftler için 70.000 €)

• Prim **konut amaçları** için kullanılmalı

• **İnşaat tasarruf bankası** aracılığıyla başvuru (yılda bir kez, sonraki yılın 31 Aralığına kadar)

Çalışan Tasarrufu Subsidisi — Ekstra Devlet Hibesi

İşvereniniz **çalışan malvarlığı birikimi** (VL) bina tasarrufu sözleşmesine öderse:

• **Subsidi:** VL ödemelerinin %9'u, yılda maksimum **43 €**

• **Gelir sınırı:** Vergilendirilebilir gelir **17.900 €**'ye kadar (çiftler için 35.800 €)

• Bina tasarrufu sözleşmesi **7 yıl** geçerli olmalı (engelleme dönemi)

Yabancı Alıcılar İçin İpuçları

Yasal Gereksinimler

• **AB vatandaşları** Almanya'da herhangi bir kısıtlama olmaksızın mülk satın alabilir

• **Üçüncü ülke vatandaşları** da satın alabilir — mülk ediniminde kısıtlama yok

• Bazı **finansman programları** için kalıcı ikamet (ikamet izni veya en az 5 yıl ikamet) gereklidir

Finansman

• Bankalar tipik olarak **%20–30 öz sermaye** gerektirir (kapanış maliyetleri + ön ödeme)

• İyi bir **SCHUFA kredi puanı** kredi onayı için çok önemlidir

• **Sınırlı ikamet izinleri** kredi onayını güçleştirebilir — bankayla açık konuşunuz

Satın Alma İle İlgili Ek Maliyetleri Unutmayınız

Maliyet Türü	Oran
Gayrimenkul Transfer Vergi	%3,5–6,5 (eyalete göre)
Noter ve Tapu Sicili	yaklaşık %1,5–2
Emlakçı Komisyonu	%3,57–7,14 (eyalete ve sözleşmeye göre)

Örnek: 300.000 € satın alma fiyatı için **kapanış maliyetleri 30.000–45.000 €**'dir.

Yaygın Hataları Kaçının

• **Çok geç başvuru yapın:** KfW finansmanı **satın almadan önce** başvurulmalıdır

• **Programları kombinasyon yapmayın:** Bazı hibeler **kombinasyon yapılabilir** (örn. KfW + bölgesel destek) — bir finansal danışmana sorunuz

• **Öz sermayeyi küçümsemeyin:** Satın alma fiyatının en az **%20'sini** öz sermaye olarak planlayınız

• **Ek maliyetleri unutmayın:** Vergi, noter ve emlakçı birlikte satın alma fiyatının **%10–15'ini** kostar

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