



BERLINMÆGLEREN
FRIENDLY PROFESSIONALS

BERLINMÆGLEREN

Danske rødder, tyske kompetencer

Berlinmægleren er danskernes ejendomsmægler i Berlin. Ikke kun fordi vi taler dansk. Men også fordi vi kender de danske regler lige så godt som de tyske. Det betyder, at vi kan rådgive dig, så hele processen kører, som den skal – uden at du bliver fanget i tysk-dansk papirusseri.

Selvom vi er danske, kender vi det berlinske boligmarked bedre end de fleste. Det er her, vi blev stiftet i 2006, og her vi har vores kontor. Ja, faktisk er Berlin det eneste sted, vi har kontor. For den tyske hovedstad er vores speciale. Det er derfor, vi hedder Berlinmægleren.

Trine Borre
Stifter og ejer

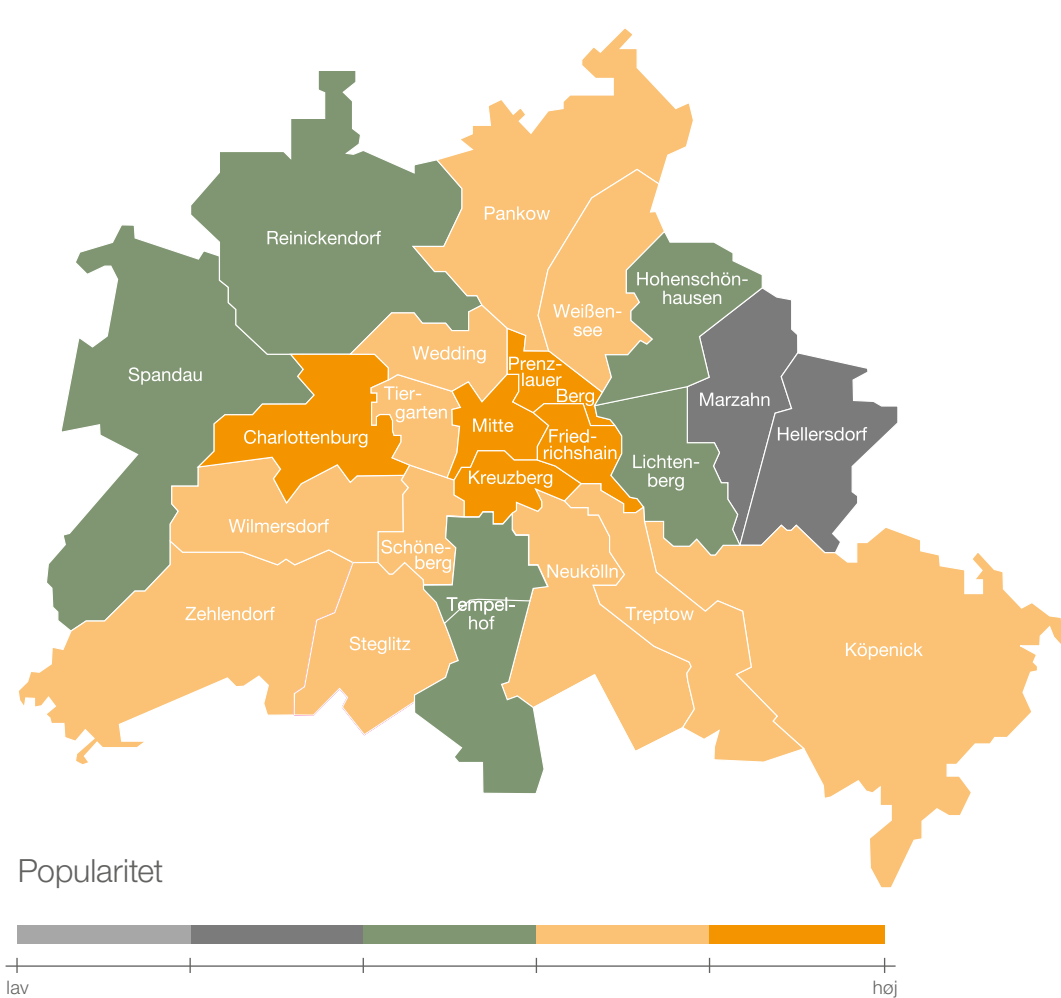




Berlin – en adresse med potentiale

Berlin er et af danskernes foretrukne feriemål – og foretrukne investeringssteder. Ingen af delene kan undre, når man kigger på, hvad Berlin kan byde på: plads, luft, storby, shopping, grønne områder, stemning, musik og markant stigende efterspørgsel efter ejerlejligheder.

Både tyskere, danskere og andre europæere kigger mod Berlin, når de skal bosætte sig eller investere i fast ejendom. At købe fast ejendom som en investering og beskyttelse mod inflation er også interessant for mange, for ud over den kontinuerlige stigning i ejendommens værdi garanterer husleje et stabilt afkast.





Det aktuelle boligmarked i Berlin

Siden 2010 er priserne på boliger i storbyerne steget støt, for det meste mangedoblet. Købspriserne er steget markant mere end huslejerne. Ingen andre steder i landet er ejendomspriserne steget så voldsomt som i Berlin.

Berlin har gennemgået en forandring. Indtil begyndelsen af 0'erne følte Berlin som verdenshovedstad for kunstnere, kreative mennesker, globetrottere og var kendt for billige huslejer og tomme grunde i bybilledet. I årene efter tiltrak byen virksomheder, og virksomhederne tiltrak til gengæld højt kvalificerede, vellønnede unge mennesker. Gennem årene er indbyggertallet i hovedstaden steget. Den buggeriet af nye boliger boomed. Dette skyldtes også de øgede priser.

I første halvdel af 2021 blev eksisterende ejendomme udbudt til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 5.500 €. Priserne i denne sektor steg med 10,3% i forhold til 2020. Den gennemsnitlige

købspris er nu nået op på 6.500 €/m². Takket være sin mangfoldighed er Berlin også et attraktivt sted at bo for familier. Det kan ses af ejendomspriserne på enfamiliehuse i hovedstaden, som er på et vedvarende højt niveau. Den gennemsnitlige udbudspris for et enfamiliehus i Berlin var sidste år 679.000 euro. Det betyder, at priserne steg med 15,3 % i forhold til første halvår 2020. (1)

Ejere solgte omkring 752.000 boliger i hele Tyskland i 2020. De omsatte for omkring 217 milliarder euro. Det er dobbelt så meget som i 2012. Boligpriserne steg i gennemsnit 12 % i tredje kvartal 2021 i forhold til året før. (2)

I Berlin blev der solgt 15.172 boligejendomme i 2020 og 18.519 i 2021, hvilket svarer til en stigning på 22 %. (3) Efterspørgslen efter nye boliger er fortsat høj. Den kraftigste prisstigning blandt metropolerne forventes for ejerlejligheder i Berlin med 13,1 % for eksisterende bygninger og 12,8 % for nye bygninger inden for de næste 12 måneder (2022). (4)

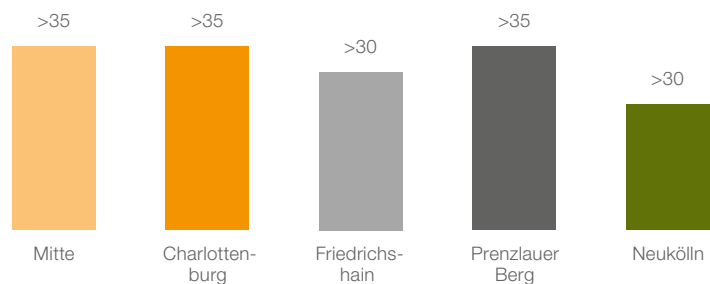
Ejendomsmarkedet er stadig i bevægelse. Mange købere og lejere kan ikke længere følge med prisniveauet, der opnås centralt. Udlejere kræver husleje på 13 euro eller mere per kvadratmeter stort set overalt. Huslejerne i nybyggeri er langt højere. Tendensen mod øget interesse for byens udkant med masser af grønne områder afspejles i højere priser på huse og lejligheder.

Kilde: (1) Ejendomsmarkedsrapport Tyskland 2021, (2) Federal Statistical Office, (3) Ekspertkomité for ejendomsværdier, (4) Immoscout boligbarometer Berlin

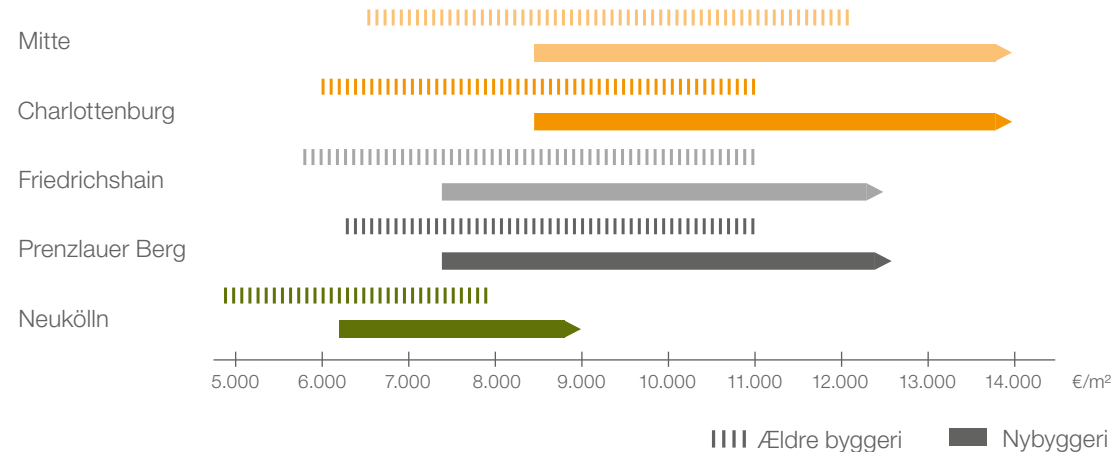


Priser på etageejendomme i 2022

Forrentning (faktor)



Priser på ejerlejligheder i 2022



Til dig, der vil sælge –
nemt og hurtigt



Berlin er vores hjemmebane. Så vi ved, hvad der rører sig, og hvad tingene skal koste. Derfor kan du være sikker på at få en korrekt vurdering, når vi prissætter din bolig. Og den optimale pris, når vi sælger din bolig. For vi ved også, hvor vi finder køberne.

Når salget er i hus, står vi naturligvis for papirarbejdet. Også hvis der er brug for en købskontrakt på flere sprog, køber kræver en sanering af ejerlejligheden, eller du har behov for dansk skatterådgivning. Vi har alt fra advokater til arkitekter tilknyttet, der kan hjælpe.

Salgsprocessen trin for trin

1. **Du kontakter Berlinmægleren.**
2. Vi kommer ud og ser din bolig.
3. Vi fastsætter prisen sammen med dig.
4. Vi sender vores fotograf ud til dig.
5. Vi annoncerer på de største sites.
6. Vi fremviser din bolig for køberne.
7. Vi forhandler den optimale pris til dig.
8. Vi får alle papirerne underskrevet.
9. **Du har nu solgt din bolig i Berlin.**



Det er blot et par af de ting, du kan gøre, hvis du vil øge værdien af din ejendom – og øge prisen, når du beslutter dig for at sælge lejlighederne.

Hvad du præcis skal vælge, kan vi hjælpe dig med at vurdere. For mulighederne er mange, og vi kender dem alle sammen.



Rådgivning: opdeling af ejendomme

Der er hverken bopælspligt eller regler for opdeling af ejendomme i Berlin, selvom begge dele med mellemrum diskuteres af lokalpolitikkerne. Hidtil har man dog ikke kunnet nå til politisk enighed om at ændre reglerne. Det giver flere muligheder, hvis du ejer ejendomme i Berlin:

- Opdeling og enkeltsalg af ejerlejligheder
- Etablering af ejerlejligheder i ejendommens tagetage
- Optimering af gårdmiljø, opsætning af balkoner, etablering af elevatorer eller energisivering



Det siger vores kunder ...

” Vi er fuldt ud tilfredse med jeres arbejde! Vi aftalte et møde hvor I kom med en vurdering. I var ikke de eneste mæglere vi havde ude og kigge på lejligheden. Vi valgte jer, da vi syntes jeres salgspris kom tættest på det som vi gerne ville have for lejligheden. På andet møde blev vi enige om udbudspris og betingelser. Kommunikationen mellem os er altid foregået hurtigt og uden komplikationer og lejligheden blev solgt til prisen. De bedste anbefalinger herfra.

Charlotte N., Roedovre, Danmark

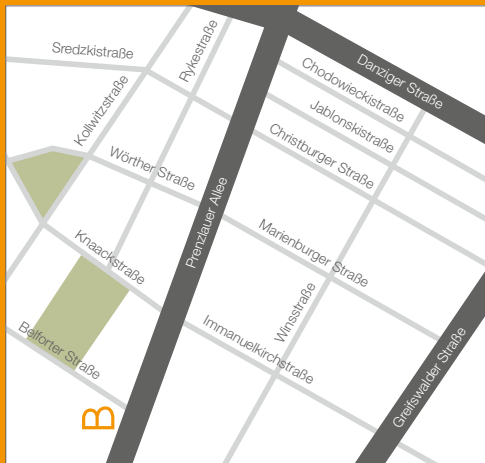


” Un grand merci à Berlin Maegleren, grâce à qui j'ai trouvé l'appartement dont je rêvais à Berlin (lumineux et traversant) dans un quartier exceptionnel. C'est une équipe à l'écoute, sérieuse et dynamique, qui connaît bien le marché et ne ménage pas sa peine pour accompagner ses clients du début à la fin de la transaction.

Martine D., Perpignan, Frankrig

” Ich habe mich nun schon gut in der Wohnung eingerichtet und eingelebt. Ich wollte mich in diesem Zusammenhang bei Ihnen für alles bedanken. Ich habe mich in der gesamten Zeit sehr gut betreut und unterstützt gefühlt. Ich schätze vor allem an Ihnen, dass Sie sehr gewissenhaft und kompetent sind und mir immer schnell Rückmeldung gegeben haben. Ich würde jederzeit wieder mit Ihnen zusammen arbeiten. Vielen Dank und alles Gute für Sie!

Benjamin R., Berlin, Tyskland



Berlinmægleren
PRENZLAUER BERG
Prenzlauer Allee 234
10405 Berlin
Tlf. +49 30 61202398
Tlf. 70206005 (dansk takst)

© Berlinmaegleren 2022