



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

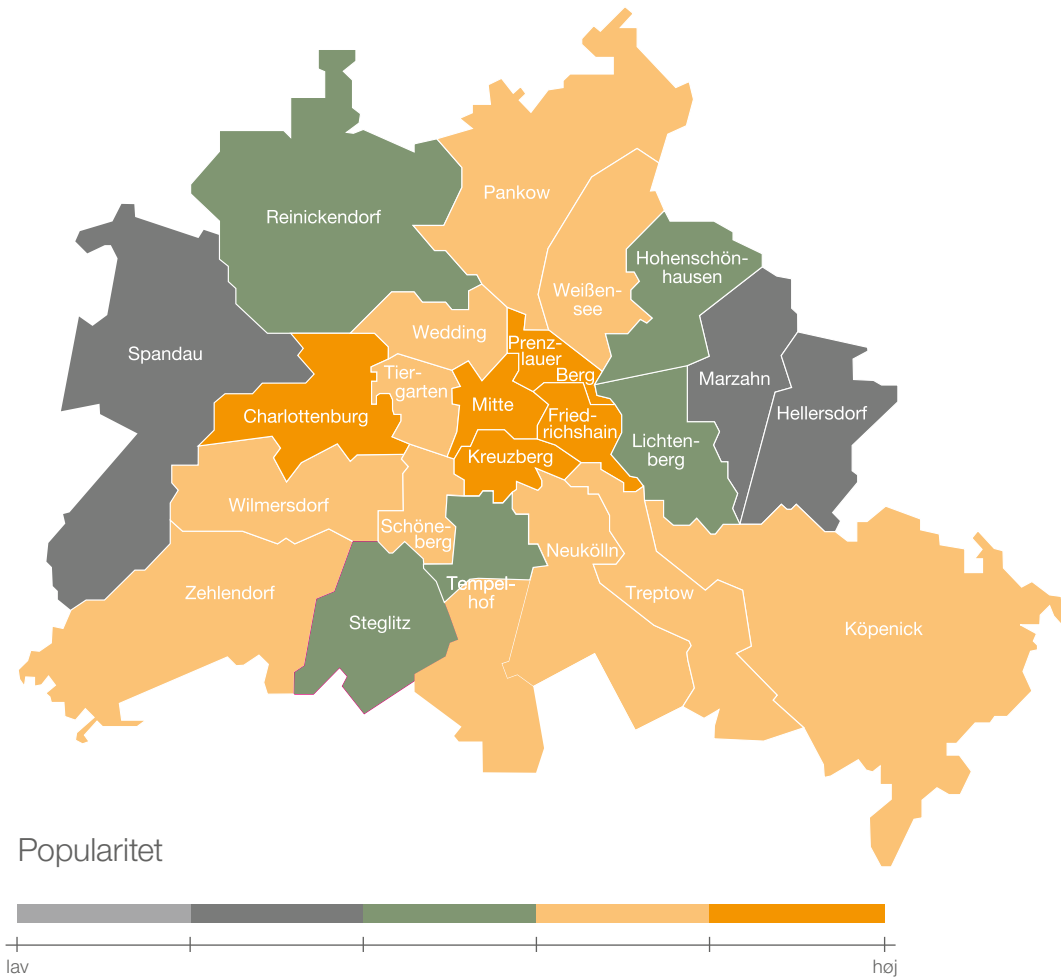




## Berlin – en adresse med potentiale

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 indkøbspriserne i storbyerne steget støt og enten fordoblet eller ydermere. Samtidigt steg købspriserne markant mere end husleje, fordi de lave renter tiltrak investorer.

Berlin har gennemgået en forandring. Indtil begyndelsen af 2000'erne følte Berlin som verdenshovedstad for kunstnere, kreative mennesker, globetrottere og var kendt for billige huslejer og brownfields i bybilledet. I årene efter tiltrak byen virksomheder, og virksomhederne tiltrak til gengæld højt kvalificerede, vellønnede unge. Gennem årene er indbyggertallet i hovedstaden steget. Den nye bygning boomed. Dette skyldtes også de øgede priser.

Nu er udviklingen vendt. Virkningerne af krigen i Ukraine med energikrisen og stigende råvarepriser, generelt øgede byggeomkostninger, høj inflation og stigende byggeinteresse har ført til

en betydelig tilbageholdenhed hos køberne fra andet halvår. For med stigende renter på lån og høje byggeomkostninger har mange ikke længere råd til at eje ejendom eller trækker sig fra byggeprojekter. Mange skifter til lejelejligheder og således stiger huslejen kraftigt igen. Dette påvirker mange mennesker i Tyskland, da kun omkring halvdelen af befolkningen ejer ejendom - færre end i næsten noget andet land i Europa. Ved udgangen af 2022 faldt købspriserne for boligejendomme i Tyskland med 3,6% i forhold til slutningen af året før.<sup>1)</sup> Ifølge eksperter vil tendensen sandsynligvis accelerere, og et fald i ejendomspriserne på op til 10% er muligt i 2023.<sup>2)</sup> Ejendomspriserne er dog steget så meget de seneste år, at selv et spekulativt fald på omkring 20 procent, som nogle i branchen mener er muligt, kun ville betyde 2020-prisniveauer.

I Berlin faldt antallet af køb i 2022 markant med 21% til 21.586. Faldet i kontanttransaktioner er tilsvarende tydeligt (minus 27% til 17,3 mia. EUR). Det kraftigste fald blev registreret for bolig- og erhvervsbygninger (minus 49%).<sup>3)</sup> Denne udvikling kan tydeligt ses i tilfældene af ejerlejligheder i Berlin: Mens de gennemsnitlige købspriser steg til 5.740 €/m<sup>2</sup> i andet kvartal af 2022, er trendvendingen i slutningen af året. Gennemsnitspriserne her er omkring 5.400 €/m<sup>2</sup>.

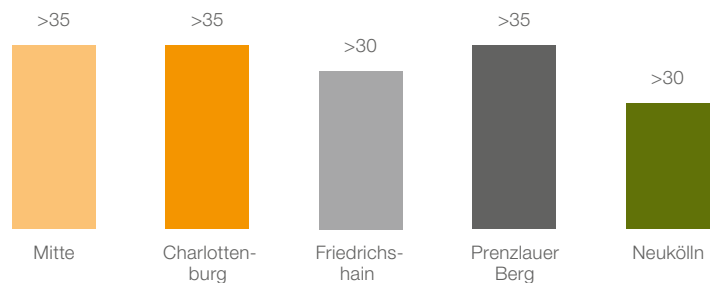
Efter mere end tolv år med ejendomsboom i Tyskland falder priserne nu en smule, men huslejerne stiger. Potentielle køberes position er dermed forbedret og der er i øjeblikket flere tilbud på ejendomsmarkedet og større muligheder for prisforhandlinger.

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

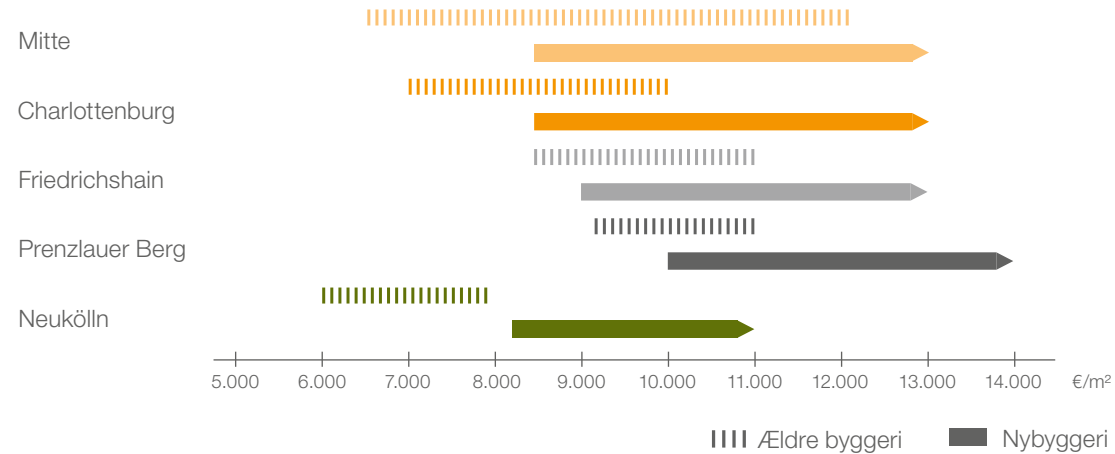


## Priser på etageejendomme i 2023

Forrentning (faktor)



## Priser på ejerlejligheder i 2023



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



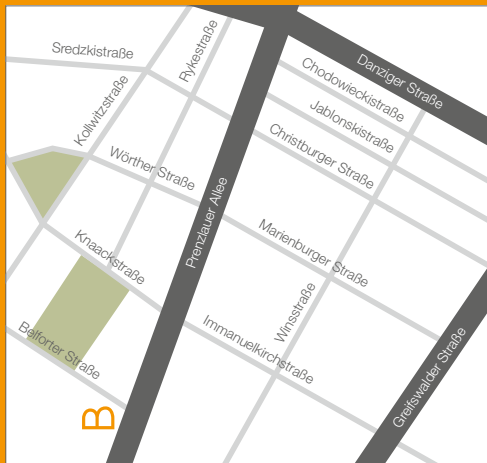
” Un grand merci à Berlin Maegleren, grâce à qui j'ai trouvé l'appartement dont je rêvais à Berlin (lumineux et traversant) dans un quartier exceptionnel. C'est une équipe à l'écoute, sérieuse et dynamique, qui connaît bien le marché et ne ménage pas sa peine pour accompagner ses clients du début à la 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 2023