

Borsen torsdag, 29 marts 2007, side: 4

Berliner-ejendomme stiger

Danske og udenlandske investorer har kastet milliarder af kroner ind på det berlinske ejendomsmarked i de seneste år. Nu kommer de ventede prisstigninger

Priserne på fast ejendom i Berlin er på vej op, og udviklingen ventes at fortsætte. Nye undersøgelser peger på en hidtil uset optimisme på Berlins ejendomsmarked, der endelig er vågnet op efter årtiers dvale. Investorer fra hele verden har i de seneste år kastet kapital i storskala ind på det tyske og berlinske ejendomsmarked i forventning om kommende værdistigninger på et marked, der slet ikke har fulgt med det øvrige Europa. Meget tyder på, at de har set rigtigt. »Det er helt tydeligt, at boomet i 2006 ikke er en enlig svale, men at markedet er inde i en stabil, god udvikling, hvor der indtil nu især har været konstateret fremgang i omsætningen af beboelses- og butiksejendomme, mens prisniveauet for ejerlejligheder har været i forsigtig stigning. Man hører ikke længere analytikere, der mener, at priserne vil falde, for alle kan se, at det her er en vedvarende trend,« siger direktør i Boligberlin Peter Gotschalk. Boligberlin formidler ejerlejligheder til danske købere.

Forventer mere

Peter Gotschalk påpeger, at der er sket en voldsom stigning i handlen med boliger i den tyske hovedstad, og at den internationale erhvervsmæglerkæde Jones Lang LaSalle i en dugfrisk analyse venter prisstigninger i otte af Berlins bydele. Udviklingen støttes af de forbedrede makroøkonomiske forhold i Tyskland med 500.000 færre ledige i 2006, en økonomisk vækst i 2006 på 2,6 pct, samt et statsunderskud, der nu ligger inden for de rammer, som Centralbanken i EU stiller til medlemsstaterne. »Da BoligBerlin solgte sit første saneringsprojekt i midten af 2006, kunne man godt få en lejlighed til 1500 euro pr. kvm i et lækkert kvarter. Den pris er nu steget til omkring 2000 euro, og lejlighederne bliver alligevel solgt hurtigt,« siger Peter Gotschalk, der er direktør i BoligBerlin, som var det første danskejede selskab, der gik ind i den berlinske ejendomshandel i midten af 2006. Siden da er 3-4 andre selskaber kommet til. Den dansk/tyske ejendomsadvokat Hans-Meyer bekræfter, at der har været stigninger i størrelsesordenen 10-20 pct. inden for det sidste halve års tid, og han tilslutter sig efter nogen betænkningstid, at der sandsynligvis kommer yderligere stigninger fremover.

Ejerlejligheder

»Berlinerne er begyndt at interessere sig for ejerlejligheder, og der vil sandsynligvis komme en skærpet interesse fremover. Han fæster bl.a. lid til forventningerne om 120.000 nye husholdninger i hovedstaden frem til 2020 – bl.a. båret af et stigende antal singler. Hans-Oluf Meyer har tidligere udtalt sig skeptisk over for de danske ejendomsmæglere, der udelukkende sælger til danske købere. Han betragter dette marked Oluf som et isoleret marked, hvor priserne er kommet for højt op. Danskerne får opfattelsen af, at der er rift om boligerne, men i mange tilfælde er situationen, at boligen er svær at komme af med ved et salg til tyske købere. »Sådan er det efter min opfattelse stadig.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de

Både Boligberlin og de andre danske mæglere sælger til priser, der er højere end markedsprisen, «vurderer Hans-Oluf Meyer. Han peger også på andre faldgruber, hvor danskerne uforvarent kommer i klemme. Mange af de danske udbyderes lejligheder er beliggende i saneringsmodne kvarterer, hvor en køber kan få 10 års skattefradrag for renovering af de gamle lejligheder. »Priserne fastsættes efter dette skattegode, men kun personer, der er skattepligtige til Tyskland, kan få disse fradrag. Danskerne får således ikke del i dette skattegode,« forklarer den dansk-tyske advokat. Et andet problem er, at myndighederne efter en årrække vil opkræve penge for etablering af infrastruktur i saneringsområderne. »Det er i hvert fald ikke noget køberne hører om i salgsprocessen, « siger han.

Udenlandske købere

En anden skeptiker er Kent Hoeg Sørensen fra Kristensen Properties A/S. Han har tidligere frarådet boliginvesteringer i Berlin, men nikker bekræftende til de stigende priser. »Det er ganske korrekt, at boliger i Berlin er steget i pris fra et meget lavt niveau til et urealistisk højt niveau, såfremt der skal drives kommerciel udlejning. Stigningerne er drevet af udenlandske købere, af spekulanter og kapitalrigelighed, men ikke af lokalt behov,« siger han. Ifølge hans oplysninger er det korrekt, at befolkningstallet er svagt stigende begrundet i at østtyske landområder er særdeles kriseramte, og storbyen tiltrækker de arbejdsløse fra disse områder. »Til gengæld er antallet af arbejdspladser faldende i modsætning til resten af Tyskland,« påpeger han.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de