

Berlingske Tidende 13.11.2007

Berlin: Hold hovedet koldt

Ukritisk. Danskere valfarter fortsat til Berlin for at købe ejendom. Priserne er stadig fornuftige, men man skal tage sig tid og ikke betragte en almindelig lejlighed som en investering, siger rådgivere i byen.

Af Michael Kuttner

BERLIN:

Da Ole Kiel Rasmussen og Kirsten Hofgart fra Rørvig for første gang skulle betræde deres nye lejlighed i Berlin var de spændte. De havde betalt 63.000 € (470.000 dkr.) for 60 kvadratmeter, men ikke set boligen indefra, før handelen var afsluttet.

Ægteparret på henholdsvis 60 og 63 år blev ikke skuffet. Han er arkitekt for Frederiksberg Kommune, og hun arbejder med boligprodukter hos Nordea, så de er ikke uerfarne på området.

Men Rasmussen og Hofgart er udtryk for, at danskernes interesse for Berlin som sommerhusområde, der begyndte for to-tre år siden, ikke er sløjet af. Tværimod er det ikke længere kun modekvartererne Prenzlauer Berg og Friedrichshain i Øst, der trækker, men også mere solide områder som Charlottenburg og Schöneberg i Vest.

Rasmussen og Hofgarts lejlighed ligger i den fashionable Nieburgstrasse i den vestlige del af byen. For Hans-Oluf Meyer fra advokatfirmaet Thomsen & Meyer i Berlin, der rådgiver danske boligkøbere, er det åbenlyst, at kunderne har fået øjnene op for de mere traditionelle kvarterer. Her fås herskabslejligheder for mellem en tredjedel og halvdelen af niveauet i København.

Advokater og andre, der rådgiver danskere i Berlin, peger dog på, at købere ofte går til biddet uden at tænke sig videre om. Mange ved f.eks. ikke, at der er 100.000 tomme lejligheder i Berlin og at det er købers marked, hvor man ofte kan presse prisen betragteligt. Man sammenligner med København og synes, det er fantastisk. "Sælgers pris accepteres jævnligt helt ukritisk", siger Stefan Kania fra det danske advokatfirma Bang & Regnarsens Berlin-filial. "Undertiden er de også ukritiske over for mægleren, fordi de tror, at det fungerer som i Danmark. Det gør det ikke."

Brugsvognforhandlere

Hans-Oluf Meyer har tidligere betegnet tyske mæglere som brugsvognforhandlere. Hverken uddannelse eller forpligtelser er som danske kollegers. Tilstandsrapporter er ikke obligatoriske, og mæglerens eneste opgave er at sælge lejligheden. Sådan er det stadig, mener Meyer. Til gengæld er danske købere mere erfarne end i 2004. Dengang var der en vis guldgravermentalitet.

"Danskerne er ikke længere pionerer. De, der køber i dag, kender nogle, som allerede ejer en ejendom her. I Danmark er bankerne blevet mere vant til handlerne. Informationer, bl.a. på internettet, er blevet bredere og mere tilgængelige." Arkitekten Reimar Wehnert, der som byggesagkyndig hjælper danskere på boligjagt i Berlin, er ikke imponeret af køberne fra nord. "Danskerne går rimelig blåøjet til værks", siger han.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

"Hvis jeg vil købe en lejlighed i London, ville jeg sætter mig ind i tingene og ikke bare kontakte den første, den bedste ejendomsmægler. Jeg ville heller aldrig købe en lejlighed uden at have set den. Mange vil ikke indrømme, at de ikke forstår en kæft. Man skal tage sig tid. Der er masser af lejligheder. Der bliver ved med at være masser af lejligheder. Og de stiger ikke i den grad, som mæglerne drømmer om. Selv professionelle investorer fra Danmark, der køber hele beboelsesejendomme, skal lære, at det ikke er lyserødt alt sammen – og ikke stole på mægleren. Hurtige lejestigninger kan de glemme. Der er loft over de fleste lejer, og er der det ikke, flytter folk til noget billigere."

Antallet af lejligheder på danske hænder i Berlin kan ikke opgøres præcist, fordi mynighederne ikke skelner mellem tyske og udenlandske købere. Vurderinger svinger mellem "flere hundrede" som hos Wehnert over "mere en 2.000" ifølge Meyer til "i hvert fald mellem 5.000 og 10.000", som den danske mægler Trine Borre skønner. Borre slog sig ned i Berlin for halvandet år siden, åbnede eget firma og har de sidste tolv måneder solgt 40-50 lejligheder, næsten alle til danskere.

Berlin er stedet

Advokaten Hans-Oluf Meyer advarer mod at tro på værdistigninger på 20 procent om året, som nogle udbydere lokker med.

"Der er visse, eksklusive lejligheder i de mest efterspurgte kvarterer, som er steget 10-20 procent. Men generelt ligger stigningerne mellem nul og ti procent", siger han. "Lejligheder bør derfor ikke købes i investeringsøjemed, i hvert fald ikke på kort sigt. Professionelle, der køber de riftige lejeejendomme, kan dog regne med en forrentning på fem-otte procent om året", siger Meyer.

Ifølge Borre er den typiske, danske lejlighedskøber i Berlin "fyldt 40 år, har noget friværldi og et forhold til byen", enten fordi han har haft tysk i skolen eller er kommet her en del. Desuden spiller de kulturelle tilbud en stor rolle. På det seneste er det også blevet lidt af et popfænomen. Nogle kommer, fordi der er kolleger eller naboer, som har gjort det, og de synes, det kunne være sjovt at gøre det samme."

Hans-Oluf Meyer fortæller, at danskere med lejligheder i den tyske hovedstad efterhånden udgør en bredt sammensat gruppe: "Der er kørelærere, overlæger, pensionerede bisper og unge studerende", siger han.

På den måde falder Ole Kiel Rasmussen og Kirsten Hofgart godt ind i den nye, danske menighed i Berlin. Især Kiel Rasmussen har haft tyske venner siden barndommen, og begge interesserer sig for kunst.

"Berlin er stedet", siger de. "Vi går på pension om et par år, og så vil vi være her længere tid ad gangen. I Danmark havde vi et sommerhus, der skulle have nyt køkken og badeværelse, men så syntes vi, at det her var sjovere!"

Lidt malurt var der dog under deres første ophold i lejligheden. De havde stillet bilen uden for, og næste morgen var den væk. Politiet havde fjernet den, fordi den stod i et område, hvor der var parkering forbudt. Men danskerne tog det med fatning, hentede bilen på politistationen, betalte bøden og tog tilbage til lejligheden for at glæde sig over deres fremtidige ankerplads i Nordeuropas største og mest fascinerede by.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de