

Tyskland

Ejendomsmarkedet i Berlin har tabt pusten

De meget billige boligprisers tid lakker mod enden i Berlin, hvor priserne på bl.a. lejligheder har taget et kraftigt nøk opad

*AF HEIDI BIRGITTE NIELSEN
OG CHRISTIAN KJÆRGAARD*

Aviser og magasiner bugner for tiden med tilbud om muligheden for at gøre fantastiske boligkøb i Berlin. Tilbud om lejligheder og erhvervsjendomme til en fjerdedel af priserne på det danske marked har lokket mangen en husejer til at spendere store dele af friværdien i den tyske hovedstad i håb om at score en hurtig gevinst. Men trenden er ved at vende, og der er ikke flere hurtige penge at tjene, spår flere i branchen.

»Priserne på boliger i Berlin er steget eksorbitant de seneste år, og det er svært at forestille sig, at vi vil blive ved med at se så høje stigninger. Samtidig sætter den høje rente tryk på, og vi vil se lavere afkast på de enkelte bygninger, så værdistigningen skal ske i form af lejestigninger, « siger John Lindgaard, adm. direktør i Nybolig Erhverv København.

Økonomi i galop

Han understreger dog, at Berlin fortsat er attraktiv på grund af den gode tyske økonomi, der netop nu galopperer af sted, og fordi ejendomspriserne i Berlin stadig er meget lave sammenlignet med resten af Europa. Men hvor man før kunne se afkast på 7-8 pct. før finansieringsomkostninger og værdistigninger, ligger indtjeningen nu væsentligt lavere. Samtidig skal man være meget forsigtig med, hvor i byen man investerer, da visse dele af Berlin er præget af tusindvis af tomme lejlighedskomplekser, der er praktisk talt umulige at leje ud. Ifølge det tyske handelskammer står 156.000 lejligheder tomme i storbyen. Det er knap 9 pct. af alle lejligheder i byen, og det gør kampen om at tiltrække lejere ekstra hård. »Det er absolut lejers marked her i Berlin, og der skal meget til for at holde på folk. Man er nødt til at vedligeholde bygningerne til en meget høj standard, ellers finder lejerne bare noget andet,« siger Christoph Lang, PR-chef hos Berlins handelskammer.

Mens tyskerne holderne pengene tæt ind til kroppen, så har danskerne sammen med en række andre udenlandske investorer sendt milliardbeløb til den tyske hovedstad. Ifølge den seneste opgørelse fra den internationale investeringsrådgiver CB Richard Ellis, så tegner udenlandske investorer, herunder danske, sig for over 80 pct. af alle ejendomsinvesteringer i Tyskland opgjort på værdi.

Mens danske investorer fl okkes om det tyske ejendomsmarked, investerer tyskerne selv i ejendomme uden for deres eget land og er helt fraværende på markedet i Berlin. Og noget tyder på, at det er tyskerne, der investeringsmæssigt har fat i den lange ende. Flere udlejere tilbyder nemlig at nye lejere kan bo kvit og frit de tre første måneder, hvis de vil skrive under på lejekontrakten. Andre igen tilbyder alt fra fl adskærme til køleskabe som belønning for at skrive under på den stiplede linje. Hans Oluf Meyer er dansk ejendomsadvokat i Berlin, og han understreger, at selvom man stadig kan gøre en god forretning på byens ejendomsmarked, er der begyndt at blive langt mellem snapsene, og generelt skal man ikke forvente afkast på mere end 5 pct.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

Man bør se sig godt for

»Man kan godt være heldig at finde en ejendom, der vil give et højt afkast, men man skal se sig rigtig godt for, især på grund af den svære situation på lejemarkedet. Jo bedre beliggenhed, des nemmere er lejlighederne at leje ud – men så er priserne og afkastet jo også derefter,« forklarer han. Generelt har de tyske ejendomsafkast for hele landet de seneste fem år blegnet i forhold til det øvrige Europa. Ifølge det anerkendte paneuropæiske ejendomsindeks Investment Property Databank (IPD) har Tyskland siden 2002 stået for de absolut ringeste afkast på ejendomme blandt 13 vesteuropæiske lande. Det tyske ejendomsmarked har i gennemsnit givet et årligt afkast på lige under 2 pct., hvor næstsidspladsen indehaves af det schweiziske ejendomsmarked med et årligt afkast på gennemsnitligt 6 pct. Hos investeringsgesellschaften Griffi n, der netop nu udbyder aktier i en ejendomsportefølje med fokus på Berlin, er man meget bevidst om de problemer, der er på det tyske ejendomsmarked, men koncerndirektør Jesper Zerlang er overbevist om, at der stadig er penge at tjene i Berlin.

Som det vilde vesten

»Det tyske ejendomsmarked er som det vilde vesten, og derfor er det vigtigt at have lokal ekspertise. Men der er stadig et meget stort potentiale, hvis man kan finde de rigtige ting. Vi tror slet ikke, boligmarkedet har toppet i Berlin endnu,« siger han. Samme holdning finder man hos det tyske ejendomsselskab Winters & Hirsch, der fungerer som lokal partner for flere danske investeringsgesellschafter med fokus på det berlinske boligmarked. »Berlin er inde i en rivende udvikling, og i de rigtige områder er det næsten umuligt at opdrive ejendomme til salg. Vi forventer, at boligpriserne bliver ved med at stige flere år endnu, og efterhånden som de gamle ubeboelige lejligheder bliver revet ned, vil huslejerne også stige markant,« siger Philipp Tabert, adm. direktør for Winters & Hirsch. Ud over nogle få danske investeringsforeninger og de klassiske K/S ejendomsselskaber for skatteplagede danske velhavere, kan danskerne investere i tyske ejendomme gennem børsnoterede ejendomsobligationer.

heidi.birgitte.nielsen@borsen.dk

christian.kjaergaard@boren.dk

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de