

"Erhvervsbladet" den 20. juni 2006

Berlin er en magnet på danske boligkøbere

Af Lars Løcke

llo@erhvervsbladet.dk

Boliginvestering. Flere og flere danskere kigger på Berlin og ikke Sydeuropa, når de leder efter feriebolig. Interessen skyldes lave købspriser, den korte afstand til Danmark, og at Tysklands hovedstad af mange bliver betragtet som et kulturelt mekka. Danskere skal være opmærksomme på, at et boligkøb i Tyskland foregår på en anden måde end herhjemme, fortæller dansktysk boligadvokat i Berlin.

Strømmen af danskere på jagt efter en feriebolig går i stigende grad ikke mod de fjerne kystområder i Sydeuropa, men 250 km mod syd til Berlin.

På få år er interessen for at blive ejer af en lejlighed i Berlinområdet nærmest eksploderet. Og danskerne kommer nu i stort tal byen for at se på købsmulighederne.

- Interessen har været specielt stærk her i foråret, og jeg får tre til fem henvendelser om ugen fra danskere, som vil købe fast ejendom. Og en stor del af kontakterne er med danskere, der betragter Berlin som Danmarks nye sommerhusområde, fortæller advokat Hans-Oluf Meyer, som sammen med en kollega har åbent et advokatkontor for at servicere de mange danskere, der søger mod Berlins ejendomsmarked.

Interessen for Berlin hos danskerne stammer i følge Hans - Oluf Meyer i første omgang fra byens stigende ry som kulturelt mekka efter den genvundne status som Tysklands hovedstad. En interesse, der er blevet hjulpet på vej af flybilletter fra Danmark til Berlin til 500 kr. tur-retur.

- Men den udvikling betyder jo ikke i sig selv, at danskerne bliver forhippede på at købe boliger i Berlin. Den interesse er opstået på grund af boligpriser, der ligger i bund i europæisk sammenhæng. For i øjeblikket kan du få en fornuftig treværelses lejlighed til omkring en mio. kr., hvilket er en tredjedel af prisen i København, siger han.

Overudbud af boliger

Årsagen til, at boligpriserne i Berlin er lave på trods af byens kulturelle tiltrækningskraft er overkapacitet.

- Der er blevet bygget og saneret meget i Berlin med offentligt tilskud, og færre embedsmænd end budgetteret har bosat sig i byen, selv om deres arbejdspladser blev flyttet hertil i forbindelse med Berlins nye status som hovedstad, mener Hans - Oluf Meyer.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

Andre skikke

På trods af den korte, geografiske afstand mellem Danmark og Berlin er der stor forskel mellem den måde, som fast ejendom bliver handlet på i de to lande, og faldgruber, som danskere skal undgå at falde i.

- Danske boligkøbere skal være opmærksomme på, at i Tyskland betaler køber mægler-salæret, der i øvrigt med seks procent af købsprisen er væsentligt højere end derhjemme, selv om mægler ikke efterfølgende har noget ansvar for de oplysninger, der er blevet lagt frem ved handlen. Og tilstandsrapport er der ikke noget, der hedder, fremhæver Hans-Oluf Meyer.

De samlede omkostninger ved handlen er også højere end i Danmark og op imod 10 procent af salgsprisen.

- Og husk, at handlen først er bindende, når købsaftalen er blevet bekræftet af en notar, formaner han.

Ikke udsigt til kapitalgevinster

Hans - Oluf Meyer advarer danske boligkøbere mod at investere i en berlinsk ferielejlighed i håbet om at score kortsigtede kapitalgevinster, selv om de lave priser kunne nære forventninger om hurtige værdistigninger.

- Man skal købe en lejlighed i Berlin, fordi man gerne vil have et sted at være, når man er i byen, og ikke fordi man håber på at score en gevinst gennem danske prisstigningstakter på fast ejendom. Beholder man lejligheden i ti år skal det nok blive fornuftigt rent økonomisk set, men det må ikke være drivkraften bag købet, slutter Hans - Oluf Meyer.

Lagt på www.erhvervsbladet.dk tirsdag 20. juni 2006 kl. 01.00.