



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 to kontorer. Ja, faktisk er Berlin det eneste sted, vi har kontorer. For den tyske hovedstad er vores speciale. Det er derfor, vi hedder Berlinmægleren.

Trine Borre  
Stifter og ejer

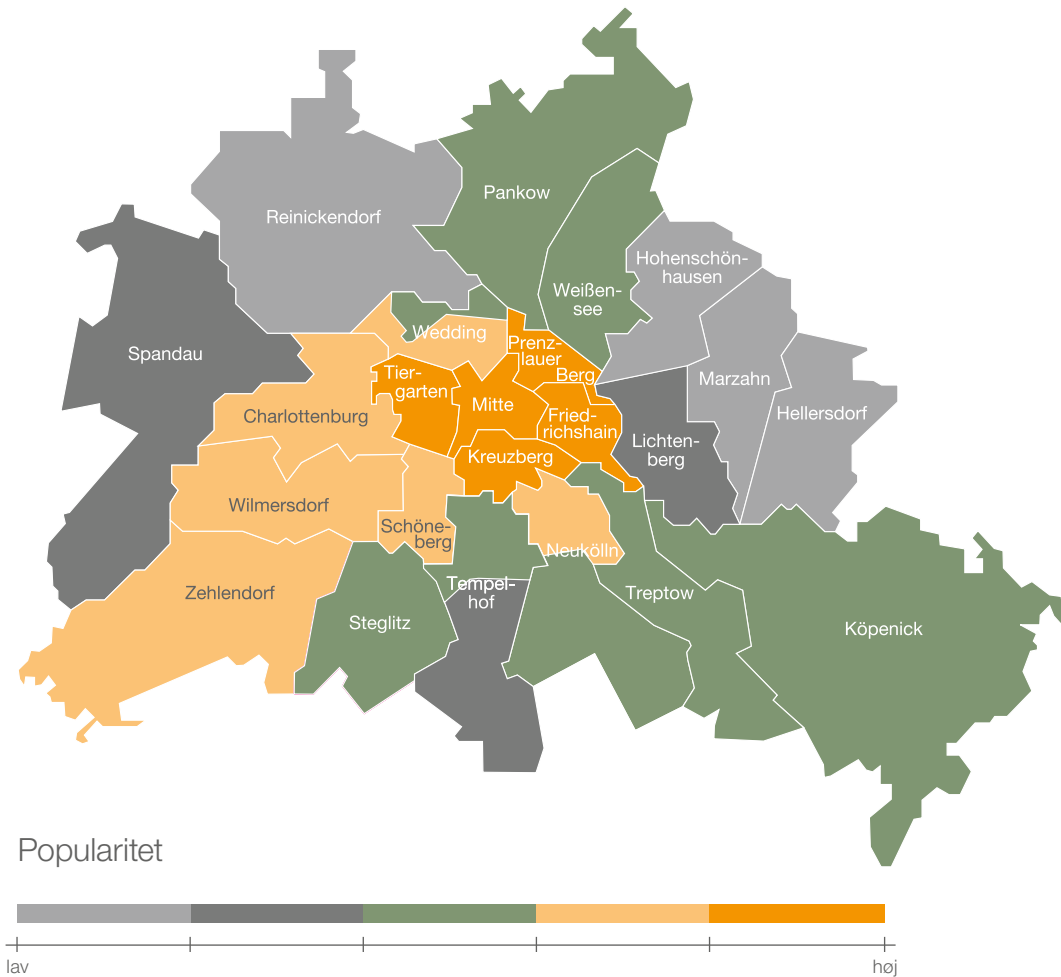




## Berlin – en adresse med potentiale

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. For tiden lever der ca. 690.000 udlændinge i byen, en stigning på 40%. Med andre ord er potentialet stort i Berlin.





## Det aktuelle boligmarked i Berlin

Priserne i mange storbyer har fordoblet sig, mange steder og tredobbelt, siden 2010. Dermed er priserne på ejerbolig steget mere end huslejernerne. Intet sted i Tyskland er priserne steget mere end i Berlin.

Berlin er gennemgået en forvandling. Indtil for 15 år siden var Berlin kendt for lave huslejer, tomme grunde i bybilledet og som en verdenshovedstad for kunstnere, kreative og verdensborgere. I de senere år har byen tiltrukket stadig flere firmaer, disse tiltrak højt kvalificeret og godt betalt arbejdskraft, hovedsagligt unge. Mellem 2012 og 2016 voksede byens inbyggertal med mellem 40.000 og 50.000 om året og senest har det ligget over 30.000. I de seneste 10 år er der blevet bygget 74.000 lejligheder, i 2018 alene, mere end 16.000. Priserne er også steget, fordi investo-

rer fra ind- og udland købte op og investerede i sanering. Huslejerne i nybyggeri er i de seneste år nærmest fordoblede. Dertil må man også til det boom der fandt sted indtil slutningen af 2019 sige, at markedet indhentede det forsømte fra tidligere års tornerosesøvn.

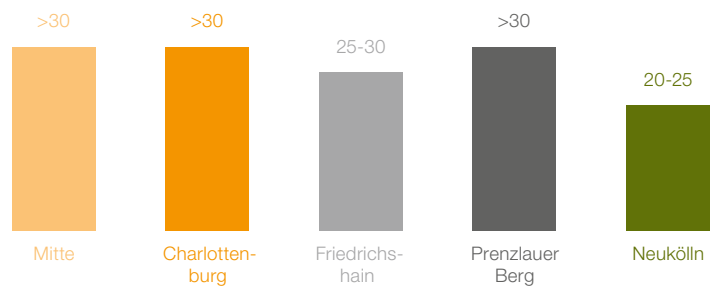
Den konjunkturbestemte afkøling og affladning af prisstigningerne for ejerlejligheder i slutningen af 2019 taler for en vis normalisering af markedet. Mange købere og lejere kan ikke mere følge med til det seneste prisniveau. Stemningen, som aktuelt er præget af corona-pandemien og deraf resulterende usikkert arbejdsmarked, usikre politiske rammebetingelser såsom de nye tiltag til begrænsning af huslejerne (Mietendeckel), fører til usikkerhed på markedet. Om priserne alligevel forbliver stabile er svært at forudsige. Hvis forventningerne til huslerne, fra ejere og lejere, ændrer sig, kan man forvente større ændringer på markedet, selv større prisfald.

Kilde: Capital, Immobilienkompass 2020

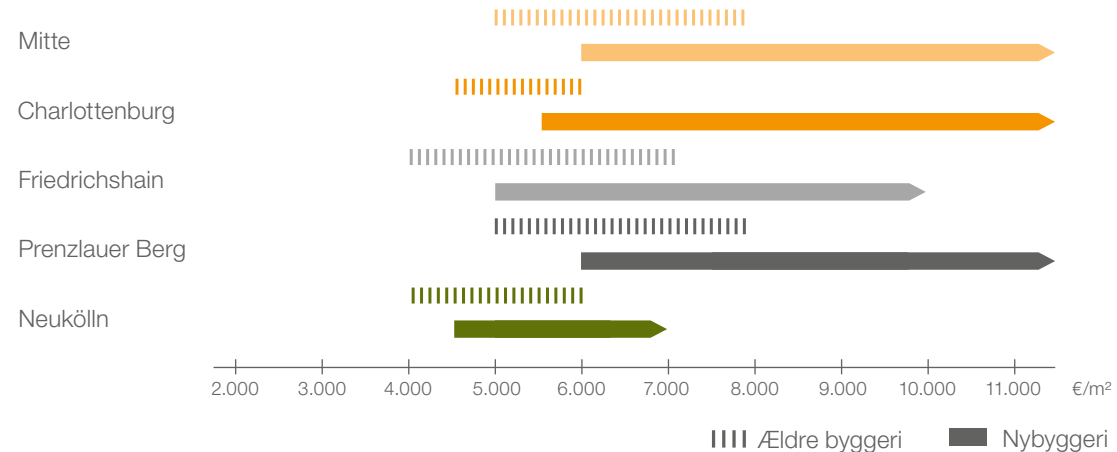


## Priser på etageejendomme i 2020

Forrentning (faktor)



## Priser på ejerlejligheder i 2020



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 bedst mulige 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 bedste 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 energisanering



## 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



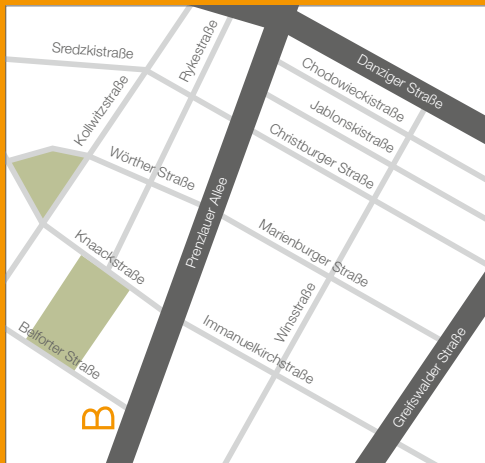
” Un grand merci à Berlin Maeglere, grâce à qui j'ai trouvé l'appartement dont je rêvais à Berlin (lumineux et traversant) dans un quartier exceptionnel. C'est une équipe à l'écoute, sérieuse et dynamique, qui connaît bien le marché et ne ménage pas sa peine pour accompagner ses clients du début à la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

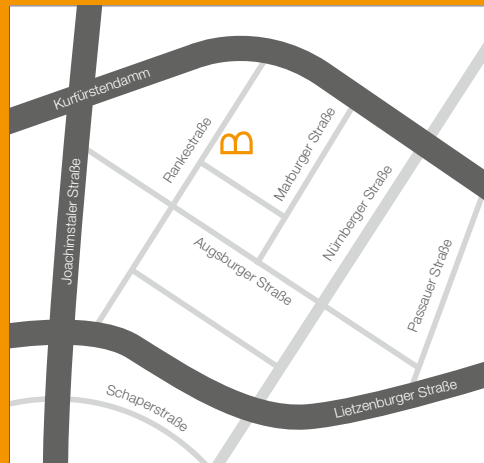
Benjamin R., Berlin, Tyskland





### Berlinmægleren PRENZLAUER BERG

Prenzlauer Allee 234  
10405 Berlin  
Tlf. +49 30 61202398  
Tlf. 70206005 (dansk takst)



### Berlinmægleren CHARLOTTENBURG

Rankenstraße 30  
10789 Berlin  
Tlf. +49 30 609896930

© Berlinmaegleren 2020

[info@berlinmaegleren.dk](mailto:info@berlinmaegleren.dk)

[www.berlinmaegleren.dk](http://www.berlinmaegleren.dk)