



Berlin



Berlin: Deutschlands Immobilien Hotspot

Der Tourismus in Berlin floriert und immer mehr Kreative aus der ganzen Welt ziehen nach Berlin, um hier zu leben.

Als jetziger Sitz der deutschen Bundesregierung besitzt Berlin eine Infrastruktur der Weltklasse: laut jüngsten staatlichen Investitionen von 75 Mrd. EUR. Die Stadt besitzt Europas größten Hauptbahnhof, von dem aus man per Hochgeschwindigkeitszug den gesamten europäischen Kontinent bereisen kann.

TIEFSTPREISE

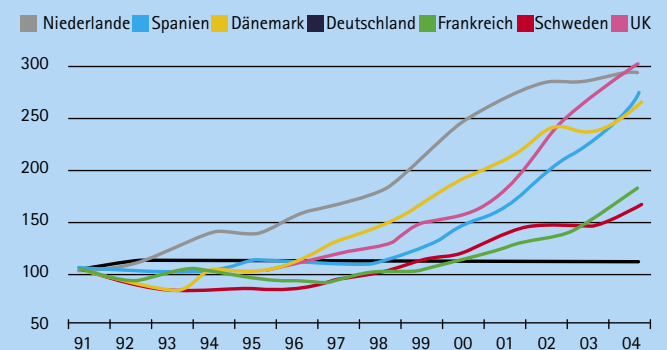
Als Folge einzigartiger, historischer Umstände sind die Immobilienpreise in Deutschlands neuer Hauptstadt auf dem Tiefststand – eine großartige Chance sich eine Spitzenimmobilie zu einem günstigen Preis zu sichern.

Aus diesem Grund suchen immer mehr kluge Investoren nach Schnäppchen in Deutschland, wo moderne Apartments im Stadtzentrum zum Preis einer Londoner Garage zu haben sind... noch.

Daher ist Berlin der richtige Ort für eine sichere Investition, die durch die wiederauflebende deutsche Wirtschaft gesichert wird. Großunternehmen wie Goldman Sachs, Morgan Stanley und George Savos kauften bereits in den letzten Jahren Berliner Immobilien in Höhe von Millionen von Euros.

Dies ist Ihre zweite Chance, beim Immobilienboom dabei zu sein!

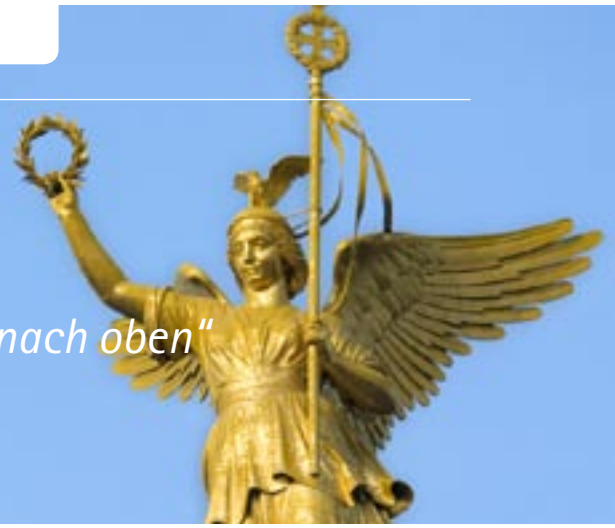
KAUFPREISENTWICKLUNG FÜR EUROPÄISCHE WOHNIMMOBILIEN IM VERGLEICH.



Quelle: Nationwide, Nat. Stat. Amter, Bulwein Gesa, NVM

„Das innovative Berlin ist ein Fest der Geschichte, des Theaters und der Musik ... Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 hat sich Berlin in eine dynamische, sexy und kreative Stadt entwickelt.“

- Lonely Planet



"Der einzige Weg ist nach oben"

Deutschland: der Wirtschaftsstandort in Europa

Nach einem Jahrzehnt schlechter Konjunktur ist Deutschland nun wieder auf dem Weg zu Europas wirtschaftlichem Machtzentrum. Darüber hinaus genießt die deutsche Bevölkerung einen der höchsten Lebensstandards der Welt und:

- ☐ ist der weltgrößte Waren-Exporteur
- ☐ ist die fünftgrößte Wirtschaft der Welt
- ☐ ist mit 82 Millionen Einwohnern das größte Land Europas
- ☐ liegt im Herzen Europas und grenzt an weitere 9 EU-Länder

BERLIN – EINE BUNTE STADT MIT EINER TURBULENTEN GESCHICHTE

Nach dem Krieg floh die Industrie aus der geteilten Stadt in andere Teile Deutschlands. Später fielen nach einem anfänglichen Wiedervereinigungsboom die Immobilienpreise in Deutschland aufgrund der schwachen Konjunktur. Die Stadt Berlin stand vor einem riesigen Schuldenberg und war praktisch bankrott. All das führte dazu, dass die Berliner Immobilienpreise heutzutage zu den niedrigsten in Europa gehören – die Preise liegen beispielsweise noch immer deutlich unter dem Niveau von 1990. [Diese Situation ändert sich jetzt langsam, und den Investoren in Berlin wird eine profitable Zukunft vorhergesagt.](#)

DIE ZEIT IST REIF IN DEN BERLINER IMMOBILIENMARKT EINZUSTEIGEN

Die Hauseigentümmerrate in Deutschland gehört mit 44% zu den niedrigsten in Europa. In Berlin liegt diese Zahl sogar bei nur etwa 13%, zurückzuführen auf jahrzehntelange, starke Mietsubventionen durch das kommunistische Regime und den Westen, die versuchten die isolierte Stadt künstlich aufzupäppeln. Es wird jedoch erwartet, dass die Mieten zukünftig steigen, und sich somit mehr Menschen zum Kauf entschließen werden. Initiativen der Regierung stellen bessere Finanzierungspakete zur Verfügung, mit denen bis zu 50 Prozent der Bevölkerung Starthilfe beim Erwerb ihrer Erstimmobilie bekommen. Jetzt ist die Zeit reif in den Berliner Immobilienmarkt einzusteigen, bevor die seit langem anstehende Marktkorrektur sich endgültig vollzogen hat.

Titelblatt „The Economist“: Bericht über den Aufschwung in Deutschland.





Berlin – Portrait einer Stadt.

„Wenn Ihre Vorstellung von Deutschlands Hauptstadt sich noch aus Kriegsfilmen und Agentengeschichten speist, lassen Sie sich von einer der grünsten Städte Europas überraschen.“

– Time Out

Die weltweite Wahrnehmung Berlins änderte sich nachdem die Stadt im Jahr 2006 zum Schauplatz des Fußballweltmeisterschaftsfinals wurde. Bei strahlendem Sonnenschein feierten eine Million Menschen eine ausgelassene Party entlang der Berliner Prachtboulevards. Sollten Sie sich Berlin immer noch als düstere, ausgebombte Stadt voller Spione vorstellen, machen Sie sich auf einen Schock gefasst: 30% Berlins sind Parks, Seen und Wälder, damit ist Berlin eine der grünsten Städte Europas.

„Berlin besitzt reichlich schöne Architektur sowie eine außergewöhnliche Bandbreite an Museen, die zu den besten der Welt gehören.“

– Rough Guide

Als bedeutendes Kulturzentrum strotzt Berlin förmlich vor Museen, Galerien und Konzertsälen. Wunderschöne Jugendstilgebäude bilden reizvolle Kontraste zu den schimmernden Bürotürmen, in denen die Zentralen internationaler Konzerne sitzen. Die moderne Stadt bestätigt ihren Ruf als Zentrum hochmoderner Architektur, angeführt von Sir Norman Fosters atemberaubender Restaurierung

des Reichstags. Erleben Sie die unvergleichliche Café-Kultur Berlins, genießen Sie lange, warme Sommerabende an breiten, baumgesäumten Boulevards, oder tauchen Sie ein in das legendäre Nachtleben der Berliner Clubs und Bars.

„Die mittel- bis langfristigen Aussichten sind besser geworden, gestützt von der extrem guten Bildungs- und Forschungsinfrastruktur und der offenen Berliner Gesellschaft. Das zieht junge, kreative Menschen an und begünstigt die Entstehung neuer Industriezweige.“

– Deutsche Bank Research

Berlin ist nicht nur ein Mekka für Künstler aus aller Welt, sondern ist auch schon lange als Bildungszentrum auf Weltniveau bekannt. Hier wohnen 150.000 Studierende, angelockt unter anderem durch die erschwinglichen Wohnkosten. Noch vor ein paar Jahren mussten sie nach dem Abschluss die Stadt verlassen, um einen Job zu finden, doch da internationale Unternehmen ihre Europazentralen in die Hauptstadt verlegen, bleiben die Absolventen. Neue Industriezweige entstehen ebenfalls: Berlin ist jetzt ein IT- und Medienstandort.

„Eine Atmosphäre der Vollendung und des Selbstbewusstseins umgibt Deutschlands größte Stadt.“

– Time Out Magazine

Nach einem Jahrzehnt des Stillstands erreichten die Immobilienpreise einen sehr niedrigen Stand, doch nun fangen sie wieder an zu steigen.

Warum Berlin?

BERLIN – IST ZUKUNFT!

Berlin war Europas best gehütetes Geheimnis: jetzt ist die Stadt das nächste große Ding für Immobilienanlagen.

Sicherheit. Im Vergleich zu Spanien, den neuen EU-Mitgliedsstaaten und Marokko oder Dubai, ist Berlin ein extrem sicherer Ort zum Investieren. Als einer der Gründerstaaten der EU, schützt Deutschlands transparentes Rechtssystem die Rechte jedes einzelnen Bürgers.

Hohes Wachstumspotenzial. Die Einnahmen im Gewerbe- und Wohnbereich steigen: im Jahr 2006 um etwa 6%, 2007 mit einem ähnlichen Anstieg. Und Analysten meinen, dass die Stadt immer noch deutlich unterbewertet ist, mit Preisen, die sich

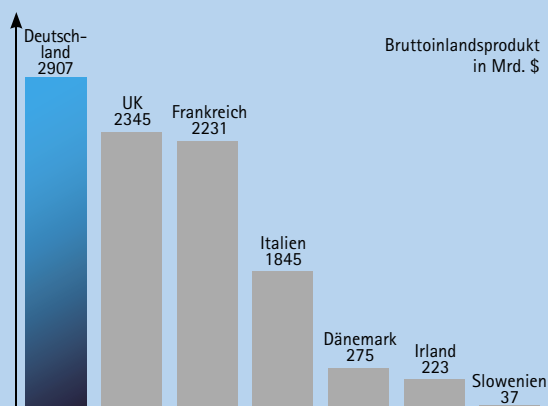
30% unter dem gesamtdeutschen Durchschnitt bewegen.

Langfristige, beständige Mietverhältnisse. Die meisten Berliner wohnen zur Miete und leben jahrzehntelang in der gleichen Wohnung. Dadurch sind sie motiviert Ihr Eigentum pfleglich zu behandeln. Umso besser, dass Immobilien auch in vermietetem Zustand erworben werden können.

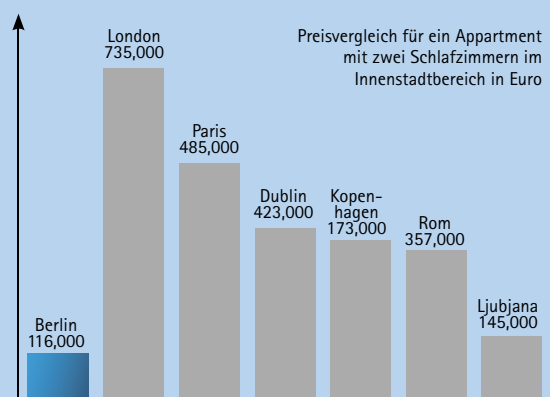
Einfache Vermietung und Verwaltung. Die Nachfrage nach Mietwohnraum ist groß, und Prognosen zufolge wird die Bevölkerung Berlins schon bald weiter in die Höhe schießen. So dürfte es kein Problem sein, Mieter für Ihre Immobilie zu finden.

Problemloser Kauf- und Verkaufsprozess. Grabag sorgt für einen reibungslosen und sicheren Ablauf, bei dem Sie sich um nichts kümmern müssen.

DEUTSCHLAND IM VERGLEICH ZU ANDEREN VOLKSWIRTSCHAFTEN (2006)



BERLIN IM VERGLEICH ZU ANDEREN EUROPÄISCHEN STÄDTEN (2006)





Warum GRABAG?

Der Kauf einer Immobilie ist eine große Entscheidung. Grabag kann Ihnen dabei helfen, Ihre Berliner Kapitalanlage zu erwerben und kümmert sich dabei um alles so, dass Sie mit einem problemlosen Ablauf rechnen können.

Der Berliner Immobilienmarkt ist in den letzten beiden Jahren dramatisch gewachsen. Aufgrund dieser Expansion haben sich Hunderte neuer Unternehmen als vermeintliche „Immobilienexperten“ etabliert.

Grabag verfügt über eine 30-jährige Erfahrung auf dem deutschen Immobilienmarkt. In diesen Jahrzehnten haben wir gelernt, dass es nicht nur die Immobilien selbst sind, die eine gute Investition ausmachen; die Partner, mit denen Sie zusammenarbeiten sind ebenso ausschlaggebend.

Wir haben ein dichtes Netzwerk renommierter, unabhängiger Partner aufgebaut, die als Team zusammenarbeiten, um unseren Kunden die besten Dienstleistungen zu bieten: [Rechtsanwälte](#), [Notare](#), [Finanzierungsexperten](#), [Steuerberater](#), [Hausverwaltung](#). Obwohl es sich hierbei um unabhängige Unternehmen handelt, arbeiten alle im Team im besten Interesse der Kunden.

GRABAG BIETET:

- ▣ 30 Jahre Erfahrung auf dem deutschen Immobilienmarkt
- ▣ Expertenwissen zur Berliner Kapitalanlagensituation
- ▣ Prozessgeschwindigkeit
- ▣ Problemlose Kaufabwicklung
- ▣ Stressfreies Vermietungs- und Immobilienmanagement
- ▣ Keine Vermittlungsgebühren
- ▣ Sorgfältig ausgewählte unabhängige Partner
- ▣ Gesamte Bandbreite professioneller Dienstleistungen
- ▣ Früher Fokus auf Ihre Ausstiegsstrategie
- ▣ Freundliches deutsch-/ englischsprachiges Team



DER ABWICKLUNGS-PROZESS

Mit GRABAG als Koordinator im Kaufvertragsabwicklungsprozess versichern wir, dass alle beteiligten Partner Ihnen einen effizienten und verlässlichen Rundum-Sorglos-Service bieten!

FAQs.

☐ Welche Gebühren fallen auf Käuferseite an?

Die Summe der rechtlichen Gebühren hängt vom Kaufpreis ab und liegt bei etwa 6,5 % des Kaufpreises. Darin enthalten sind 4,5% Grunderwerbssteuer und 1,5% bis 2% Notargebühren.

☐ Für welche laufenden Kosten bin ich verantwortlich?

Der Vermieter zahlt die Instandhaltung, Verwaltung der Immobilie, Darlehenszinsen und Beratungsgebühren, sprich Rechtskosten, Buchhaltung und Steuern. Alles andere wird vom Mieter als Teil der Nebenkosten bezahlt. Ein Immobilienmanager berechnet 24 EUR bis 40 EUR pro Immobilie und Monat (exkl. MwSt.).

☐ Was decken die vom Mieter bezahlten Nebenkosten ab?

Die Nebenkosten beinhalten die Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Reinigung der Gemeinschaftsbereiche, Gartenarbeiten, Hausmeister, Strom für die Gemeinschaftsbereiche, regelmäßige Kontrolle der Heizanlage, Wasser, Schornsteinreinigung, Kabelfernsehen, Schneeräumung und Müllentsorgung.

☐ Welche Gebühren fallen beim Verkauf einer Immobilie in Berlin an?

Für den Verkauf einer Immobilie in Berlin gibt es keine Gebühren, sämtliche Gebühren werden vom Käufer getragen.

☐ Welche gesetzlichen Regelungen gibt es für Mieter?

Die Kündigungsfrist liegt zwischen 3 und 9 Monaten (wenn der Mieter lange im Objekt gewohnt hat). In der Regel hat der Mieter 3 Monate vor Auszug zu kündigen. Die Mietkaution darf nicht 3 Monatsmieten übersteigen.

☐ Wie kann ich die Mieten erhöhen?

Mieten und Mieterhöhungen sind im Vertrag frei verhandelbar, der Vermieter darf jedoch nicht mehr als 20% über der ortsüblichen Miete vergleichbarer Objekte verlangen.

Der Vertrag darf Klauseln für gestaffelte Mieterhöhungen enthalten, wobei die Miete mindestens für ein Jahr unverändert bleiben muss.

Für eine leer stehende Wohnung kann der Vermieter die Miete auf Marktniveau festlegen. Modernisiert der Vermieter eine Wohnung, kann er die Miete um 11% der Modernisierungskosten erhöhen. Als Alternative zur jährlichen Mietüberprüfung kann er mit dem Mieter eine stufenweise Mieterhöhung vereinbaren.



Interessiert?

Wenn Sie daran interessiert sind, eines unserer Objekte zu besichtigen, wenden Sie sich bitte an unsere unten stehende Kontaktperson.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Sabrina Werner | Vertriebsassistentin
GRABAG Gesellschaft für Vertriebskoordination mbH
Uhlandstrasse 175 | 10917 Berlin | T (0 30) 20 726 1907-22
sabrina.werner@grabag.de | www.grabag.de



Titel: _____ Vorname: _____

Nachname: _____

Adresse: _____

Adresszusatz: _____

Email: _____

Tel: _____ Mobil: _____

Fax: _____