



**ADEN IMMOBILIER**

PARIS - BERLIN



# **Investir dans l'immobilier à Berlin**

Le guide complet

[www.aden-immo.com](http://www.aden-immo.com)

# Le marché immobilier à Berlin

## Considérations générales

L'immobilier dans les grandes villes allemandes est en expansion depuis une dizaine d'années. Berlin, Hamburg, Munich et Francfort se sont toutes placées dans le top 10 des villes avec les plus fortes augmentations des prix de l'immobilier en 2017, selon une [étude récente du cabinet Knight Frank](#). Berlin, en particulier, avec **une augmentation de 20,5% des prix de l'immobilier entre 2016 et 2017**, attire les investisseurs du monde entier. **Depuis une quinzaine d'années, la capitale connaît une croissance exponentielle à tous les niveaux, d'autant que l'accès aux financements pour l'immobilier reste abordable.** Il y a une pénurie de logements, à laquelle les nouvelles constructions n'arrivent pas à répondre : les prix ont donc doublé entre 2008 et 2018.

**Pourtant, malgré ces augmentations, l'immobilier à Berlin reste plus abordable que dans d'autres villes.** Certains quartiers comme Prenzlauer Berg ou Kreuzberg ont rattrapé le prix de certaines capitales européennes, mais il reste beaucoup d'opportunités plus accessibles, à Wedding, Moabit ou Neukölln par exemple. **En 2018, le prix moyen de vente est de 4100 euros par mètre carré** (alors qu'il était de 1800 euros en 2008 !). Sur le plan international, cela reste modéré : Paris culmine à plus de 9000 euros par mètre carré, Londres à 14000 euros, et Munich à 9700 euros. Le graphique ci-dessous reprend en un clin d'oeil les prix de l'immobilier dans quelques grandes villes européennes :

Augmentation de  
**20,5%** des prix  
de l'immobilier entre  
**2016 & 2017**

En **2018**  
prix moyen de vente  
**4100€/m<sup>2</sup>**

### L'immobilier dans les grandes villes Européennes en 2018



# Pourquoi investir à Berlin ?

## Berlin, la qualité de vie au prix modéré

**Des coûts de logement très bas** : appartements à partir de 95 000 euros.

**Des prix à la consommation abordables**, avec un pouvoir d'achat nettement supérieur à celui d'un Parisien, et une ville gorgée d'espaces verts et de jardins privés.

**La ville la plus visitée en Allemagne**, destination tendance de ces **dernières** années. Une architecture unique, combinant bâtiments du 18ème siècle avec une grande modernité, avec des constructions menées par des architectes de renom comme Daniel Libeskind, Jean Nouvel ou encore Renzo Piano.

## Un redécollage économique et démographique spectaculaire

**Le retour ou l'installation de grandes entreprises internationales**, particulièrement sur les secteurs de l'innovation, des hautes technologies, de l'informatique et des médias, avec la (re)localisation de leur siège allemand ou européen à Berlin: Sony Music–BMG, Daimler Mercedes Benz, Universal, Siemens, IBM...

**Une ville au coeur de l'Union Européenne**, avec Berlin-Hauptbahnhof, la plus grande gare d'Europe, et l'ouverture d'un aéroport international prévue pour 2020.

**Le recul très net du chômage de 19% en 2005 à 8% en 2019**, selon les statistiques de la Bundesagentur für Arbeit.

**Une population de 3,5 millions** d'habitants en 2016, en croissance forte : les estimations sont à 4 millions pour 2030.

## Un marché de l'immobilier unique et attractif

**Un prix moyen, en 2018, de 4100 € / m<sup>2</sup> à l'achat et de 10 € / m<sup>2</sup> en location.**

**Une croissance exceptionnelle** : augmentation de 20,5% des prix de l'immobilier entre 2015 et 2017.

**Une fourchette de prix plus resserrée que Paris** : de 1900 € / m<sup>2</sup> en périphérie à 8 000 € / m<sup>2</sup> pour de très beaux appartements en plein coeur de la capitale allemande.

## Un environnement fiscal sécuritaire et avantageux

**Une fiscalité moins élevée qu'en France**, avec une taxe foncière très basse et des conventions fiscales pour éviter la double imposition.

**Une déduction possible des intérêts d'emprunts** lorsque les crédits sont contractés dans des banques européennes.

**Un contexte juridique stable** dans la capitale du pays le plus riche d'Europe. Tous ces atouts font de Berlin une ville attractive pour les investisseurs et acheteurs du monde entier.

# Berlin, une ville de locataires

**Après la chute du Mur en 1989, la ville était en "lambeaux".** De nombreux bâtiments, voire des quartiers entiers, étaient laissés à l'abandon, la ville perdait des habitants chaque année, le gouvernement était très endetté... En 1994, les prix de l'immobilier étaient au plus bas. Personne ne songeait à investir car il était bien plus facile d'être locataire, même sur le long-terme. Et cette tendance persiste encore aujourd'hui : à Berlin, plus de 85% des résidents sont locataires ! Le taux de propriétaires en Allemagne est généralement moindre que la moyenne européenne (52% en Allemagne, 65% en France, 83% en Pologne...).



**Par conséquent, la demande de location est très forte à Berlin : la plupart des appartements sont destinés à la location sur le long terme.** Les rentabilités sont comprises entre 1,5% et 4%, entre 1,5% et 4% par an selon le type et l'emplacement du bien. Il faut savoir que le marché est en déséquilibre : d'après [la fondation Hans Böckler](#), il manquerait plus de 300 000 appartements à prix modérés dans Berlin. Il est donc difficile de trouver des appartements vides.

En revanche, il peut être avantageux d'investir dans un appartement déjà loué :

- >> On peut souvent négocier le prix d'achat à la baisse. En moyenne, ADEN Immobilien constate que les appartements vendus déjà loués ont une décote de 20 à 25%.
- >> Il n'y a pas de frais de mise en location, ni de temps d'attente, et une grande flexibilité à la libération de l'appartement.



Retrouvez plus d'informations sur les règles de la location en Allemagne dans notre **GUIDE COMPLET DU PROPRIÉTAIRE EN ALLEMAGNE.**



# Les principaux acteurs pour acheter ou investir dans un bien en Allemagne

**1. Les agents immobiliers (Makler) :** Ils sont les intermédiaires nécessaires sur le marché immobilier de Berlin. Il est assez rare de faire des transactions de particulier à particulier en Allemagne, et beaucoup de biens immobiliers sont administrés par les syndicats de copropriété. **Les agents immobiliers d'ADEN Immobilien facilitent le processus de vente et de location : ils organisent la mise en vente et la promotion autour d'un bien, aident les acheteurs à trouver l'appartement de leurs rêves, et facilitent le dialogue entre vendeurs et acheteurs.** À noter : sans agent immobilier, il n'est pas possible de faire une promesse de vente (Reservierung).

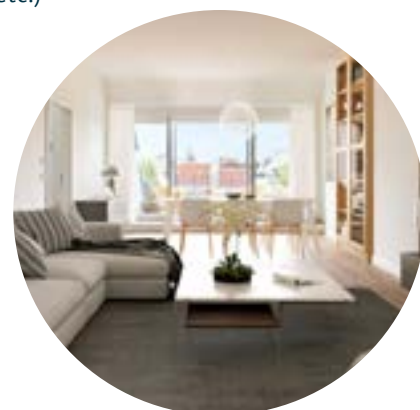
**2. Le notaire (Notar) :** Le notaire n'a pas un rôle de conseil dans la transaction, il ne remplit pas les fonctions d'un avocat ou d'un conseiller financier. **Les notaires, en Allemagne, s'occupent uniquement de formaliser la cession d'un bien.** Une fois le contrat signé et les taxes locales dûment payées par l'acheteur (voir en page 10 l'article sur les impôts fonciers), ils pourront enregistrer la transaction et effectuer les modifications dans le cadastre officiel.

**3. L'avocat (Anwalt) :** **Vous pouvez faire appel à un avocat pour vérifier la promesse et le contrat de vente.** Un avocat peut vous représenter officiellement pour la signature du contrat (par exemple si vous habitez à l'étranger) et servir de traducteur.

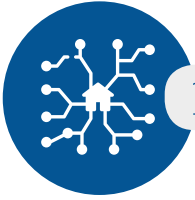
**4. L'expert-comptable (Steuerberater) :** La fiscalité de l'immobilier peut s'avérer complexe en Allemagne, notamment si votre résidence fiscale est à l'étranger. **Un expert-comptable pourra vous aider à trouver la meilleure optimisation fiscale et comprendre les coûts réels de l'achat d'un appartement à Berlin.**

**5. L'agence de gestion locative (Sondereigentumsverwaltung),** qui s'occupera de trouver un nouveau locataire ou de reprendre le contrat de location dans le cas d'un appartement loué.

**6. Le syndicat de copropriété (Hausverwaltung) :** Si vous achetez un appartement en Allemagne, il est probable que le bâtiment soit géré par un syndicat. Ce syndicat s'occupe de gérer les frais courants (chauffage, eau etc.) entre les copropriétaires, mais aussi de l'entretien du bâtiment.



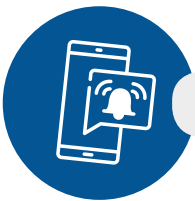
# Comment trouver des biens immobiliers à Berlin ?



## 1<sup>ère</sup> étape

Tout d'abord, **la première étape est de bien définir son projet immobilier, c'est à dire d'avoir un budget, une surface et une localisation plausibles.** Ensuite, posez-vous la question de vos possibilités de financement. Il est important de s'adresser à plusieurs banques allemandes afin de voir quelles sont les options de financement. Et quels sont les critères prioritaires pour choisir un bien ? Certains cherchent des emplacements hyper-centraux, mais il peut être intéressant d'élargir ses zones de recherche pour gagner sur le prix, sur les prestations...

N'hésitez pas à visiter des appartements qui semblent un peu en dehors de vos critères ! **Il est important de pouvoir comparer plusieurs options afin de mieux comprendre vos possibilités d'achat sur le marché immobilier de Berlin.** Et surtout, prenez en compte les appartements à rénover : le potentiel peut être énorme, même si l'apparence au premier abord est peu attrayante...



## 2<sup>ème</sup> étape

**La deuxième étape est de créer des alertes emails sur les grandes plateformes immobilières** (Immobilien Scout, Immonet, Immowelt, eBay Kleinanzeigen...) **afin d'être plus rapide pour répondre aux annonces.** Si vous cherchez dans des quartiers demandés de la capitale, souvenez-vous que la demande est très forte à Berlin et qu'il faut être rapide.

Afin de trouver des offres plus exclusives, il y a bien sûr l'option des agences immobilières : ADEN Immobilien, par exemple, envoie régulièrement une newsletter reprenant les nouvelles annonces de l'agence. Les agents immobiliers peuvent vous aider dans votre projet à bien des niveaux : tout d'abord, dans la définition de votre projet et la compréhension de vos besoins ; ensuite dans la recherche d'un appartement adapté ; et enfin dans tout le processus administratif de la transaction.

**Surtout, l'agent immobilier peut réellement vous permettre d'être le premier à visiter un bien. Dans un marché immobilier aussi compétitif que celui de Berlin aujourd'hui, cela peut faire toute la différence !**



# L'achat d'un appartement à Berlin : étape par étape



**1.**

**Avant même de commencer à regarder des offres de biens, demandez à plusieurs banques différentes des propositions de crédit "de principe" : comparez-les pour bien comprendre vos possibilités de financement**

**2.**

**Cherchez et trouvez un bien qui vous intéresse : n'hésitez pas à élargir vos critères pour avoir un bon aperçu du marché immobilier à Berlin.**

**3.**

**Une fois que vous avez trouvé un bien qui vous intéresse, contactez le vendeur ou l'agent responsable du bien et faites une offre officielle, par écrit.**

**4.**

**Si vous passez par un agent, il est possible de faire une "réservation" (Reservierung, similaire à une promesse de vente) en versant 1% du prix du bien en acompte à l'agent immobilier (un vendeur particulier n'est pas autorisé à recevoir cet acompte). Ainsi la présence d'un agent immobilier sert de garantie pour la transaction immobilière.**

**5.**

**Le notaire rédige le contrat de vente selon les termes et conditions définis par le vendeur et l'acheteur, détails qui doivent lui être fournis par écrit et en allemand (ADEN Immobilien peut vous aider à rédiger ce document).**

**6.**

Lorsque vous recevez le contrat, la loi allemande exige un délai de réflexion de deux semaines minimum. Pendant ce délai, il est nécessaire de finaliser son financement auprès de l'institution financière. Il est aussi possible de faire appel à un avocat (Anwalt) pour vérifier les termes du contrat de vente.



**7.**

Après au moins deux semaines, la signature du contrat a lieu chez le notaire en présence du vendeur (ou son représentant légal, un avocat), de l'acheteur (ou son représentant légal, un avocat), de l'agent immobilier et éventuellement d'un traducteur assermenté.

**8.**

Ensuite, l'acheteur doit s'acquitter de la taxe de transfert immobilier, aussi connue sous le nom de frais d'enregistrement (Grunderwerbsteuer). À Berlin, cette taxe représente 6% du prix du bien et le notaire ne peut pas enregistrer la vente et changer le nom du propriétaire au cadastre avant d'avoir reçu une confirmation de paiement.

**9.** Le notaire peut alors enregistrer la vente et l'inscrire dans le registre public (Grundbucheintrag).

**10.**

Sous 4 à 6 semaines, le paiement complet doit être effectué au vendeur, au notaire et à l'agent immobilier.

**11.**

Les représentants de l'immeuble (Beirat) doivent approuver la vente (il est exceptionnel qu'ils refusent).

**12.**

Les clés peuvent enfin être remises au nouveau propriétaire.



# Quelles sont les vérifications à effectuer avant de s'engager dans une transaction immobilière ?

**Vérifier l'aspect physique d'un bien immobilier n'est pas suffisant** : il faut aussi mesurer l'engagement qu'un appartement requiert sur le long terme, notamment sur le plan financier. À combien s'élèvent les charges mensuelles, par exemple ? Comment estimer le montant des rénovations – celles qui sont déjà prévues, et celles qui viendront plus tard ?

**Avant de faire une offre au vendeur, vous pouvez (et devez !) demander les documents suivants et les lire attentivement (ou les faire lire par une personne germanophone) :**



**Un aperçu du budget de l'immeuble (Wirtschaftsplan)** : Ce document décrit les charges mensuelles (Wohngeld) du bien immobilier, qui peuvent être en grande partie répercutées dans le loyer net (Warmmiete) payé par le locataire. Regardez s'il y a une réserve d'argent dans la copropriété (Instandrücklage), et quel est son montant. Cette réserve sera utile pour le financement des travaux de l'immeuble le cas échéant.



**Le document officiel de division de la propriété (Teilungserklärung)** : Plus détaillé que le cadastre, ce document vous montre ce qui vous revient précisément dans la copropriété. En Allemagne, toutes les parties communes d'un immeuble sont effectivement départagées entre les copropriétaires. Cela peut parfois signifier une réserve de fonds plus ou moins importante !



**Un plan au sol détaillé (Grundriss)**



**Un budget mensuel (Hausgeld) :**

Le Hausgeld reprend en détail les coûts mensuels du bien, par exemple de chauffage, ainsi que les frais associés à l'entretien de l'immeuble par le Hausverwaltung.



**Une évaluation de la consommation énergétique du bien (Energieausweis)**

# Propriétaires : que savoir sur les charges locales et impôts fonciers ?

**Lors d'une transaction immobilière, l'acheteur doit s'acquitter des frais annexes de la vente du bien.** Ces frais représentent environ 15% en plus du prix du bien :

- >> **0,5% de frais de notaire public** (Notar), seul habilité à faire le contrat de vente, et qui déclare l'opération au centre des impôts
- >> **6% de droits d'enregistrement** (Grunderwerbsteuer), qui sont exigibles dans le mois suivant la réception de l'avis d'imposition (Grunderwerbsteuerbescheid). Ces frais sont de 6% à Berlin et varient entre 2,5% et 6,5% dans les autres états fédéraux allemands.
- >> **1% de frais d'inscription du transfert de propriété dans le livre foncier**, c'est à dire le cadastre (Grundbucheintrag), qui ne peut être effectué qu'après paiement des droits d'enregistrement

Dans les villes comme Berlin, où les prix de l'immobilier ont augmenté depuis 10 ans, une plus-value importante est fortement envisageable. L'impositions sur les plus-values immobilières est la même que sur les revenus financiers (26.375%). Ces marges sont exonérées au bout de dix ans de détention du bien (et même deux ans si le propriétaire est le résident principal de l'appartement) !

C'est une fiscalité très avantageuse en comparaison avec d'autres pays. Par exemple, en France, la taxe sur les plus-values est fixée à 36,2% (19% plus 17,2% de prélèvements sociaux) et il n'y a d'exonération totale qu'au bout de trente ans. Attention cependant, depuis 2015, les plus-values réalisées à l'étranger sont taxées selon le pays de résidence fiscale du propriétaire.

**Les prix de l'immobilier étant en phase de rattrapage dans les grandes villes allemandes, les perspectives d'investissement sont d'autant plus intéressantes que la fiscalité est avantageuse pour les propriétaires.**

En Allemagne, vous avez aussi le droit d'amortir un bien immobilier, c'est à dire de compter la perte de valeur du bien due à l'usure. Cela ne concerne que les appartements et les immeubles, pas les terrains et le foncier. **L'amortissement fonctionne selon la règle suivante :**

- >> **2,5% pour un bien construit avant 1925, pendant 40 ans**
- >> **2% pour un bien construit après 1925, pendant 50 ans**

Cet amortissement permet de réduire fortement l'assiette imposable de vos biens immobiliers. Ainsi, près de 80% de nos clients français ne paient pas d'impôts sur leurs revenus locatifs et fonciers en Allemagne.

## À noter :

il n'existe pas, en Allemagne, de taxe d'habitation en tant que telle, contrairement à d'autres pays comme la France. Les services municipaux comme le ramassage des poubelles, l'entretien de la voirie, etc. sont compris dans les Nebenkosten (charges mensuelles) payées au syndicat de copropriété.

# Les crédits et les emprunts pour acheter ou investir dans un bien en Allemagne

Pour pouvoir acheter et investir dans l'immobilier en Allemagne, il est presque toujours nécessaire de souscrire un crédit avec une banque allemande ou une institution financière. Un particulier qui ne réside pas en Allemagne peut donc souscrire à un crédit avec une banque allemande pour acheter ou investir dans un bien en Allemagne. Les résidents allemands peuvent demander jusqu'à 80% de la valeur du bien. Le revenu annuel minimum demandé par les grandes banques est de 20 000 euros, et il est généralement impossible de s'engager dans un contrat où les paiements mensuels représentent plus de 35% du revenu mensuel.

**Les quatre plus grandes banques en Allemagne sont** la Deutsche Bank, la Commerzbank, la Postbank et la Hypovereinsbank, et il existe beaucoup d'institutions qui financent également les crédits immobiliers. Elles proposent toutes des prêts sous différentes formes, qu'il est important d'examiner de près pour en comprendre les conditions. Faites attention, en particulier, au Zinsenbindung où le taux d'intérêt n'est généralement garanti que pendant 10 ans, et qui devra être renégocié par la suite. Vous pouvez aussi considérer des solutions alternatives de crowdfunding comme [LoanLink](#), qui propose un calculateur de crédit

## Revendre un appartement à Berlin

Si vous décidez de revendre votre bien, il existe des contraintes fiscales à connaître avant de prendre une décision. **Découvrez les règles de l'imposition sur les plus-values dans notre guide sur la fiscalité de l'immobilier à Berlin.** Vous souhaitez louer votre appartement à Berlin ?

i

**ADEN Immobilien vous accompagne grâce à notre dossier du PROPRIÉTAIRE À BERLIN : COMMENT LOUER UN BIEN, ainsi que notre guide pour VENDRE UN APPARTEMENT.**



**ADEN Immobilien fournit cet article à titre indicatif uniquement, en fonction de notre expérience d'agents immobiliers à Berlin.** ADEN Immobilien s'efforce de donner des informations correctes et utiles à tous nos lecteurs, mais ne peut en aucun cas être tenu responsable en cas d'erreurs, d'omissions, et de changements concernant les marchés ou la législation de l'immobilier en Allemagne.



**ADEN IMMOBILIER**

PARIS - BERLIN

[www.aden-immo.com](http://www.aden-immo.com)

## Nos agences

**Charlottenburg**  
Giesebrechtstr. 16  
10629 Berlin

**Friedrichshain**  
Grünberger Str. 50  
10245 Berlin

**Wilmerdorf**  
Brandenburgische Str. 32  
10707 Berlin

**Paris**  
128 Bd de Courcelles  
75017 Paris