



ADEN IMMOBILIEN

BERLIN - PARIS



Immobilien kaufen als Ausländer in Berlin

Der komplette Leitfaden

www.aden-immo.com

Der Immobilienmarkt in Berlin:

eine Einführung

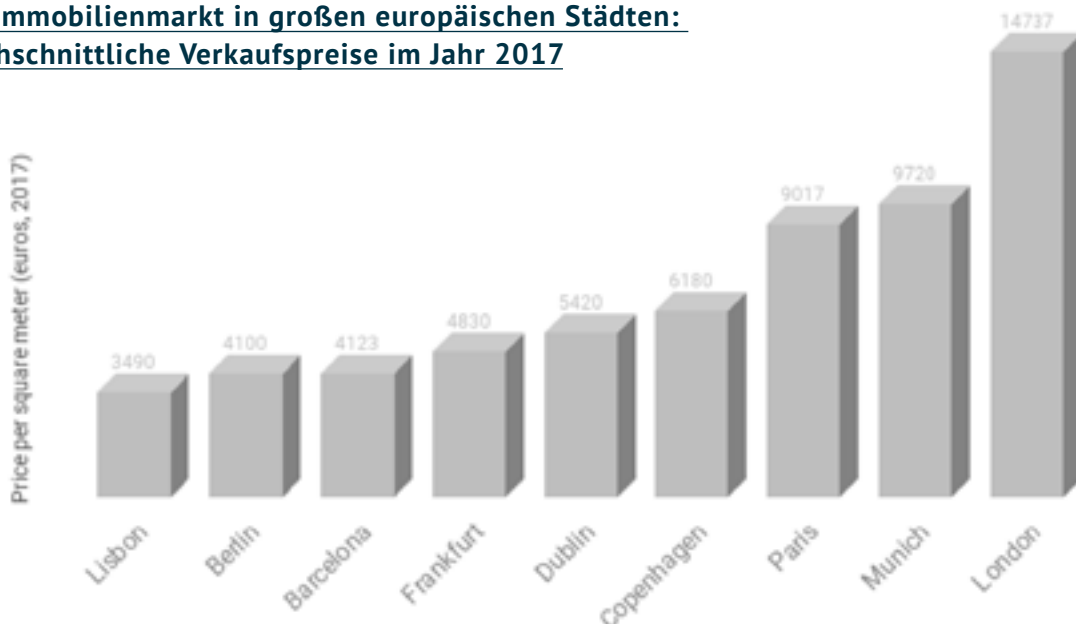
In den Ballungsräumen in Deutschland boomt der Immobilienmarkt seit den letzten zehn Jahren geradezu. Die Nachfrage nach Wohnungen von Investoren und potentiellen Mietern hat vor allem in Berlin besonders zugenommen. Die deutsche Hauptstadt ist zu einem attraktiven Anziehungspunkt für kreative und innovative Unternehmen geworden. Seit der Wiedervereinigung ist die politische und wirtschaftliche Bedeutung von Berlin sehr stark angewachsen. **Die Kombination aus Bevölkerungswachstum, sinkender Arbeitslosenquote und erhöhter Kaufkraft führte zu einer der stärksten Preissteigerungen in den G20-Ländern.** Seit dem Jahr 2008 haben sich in Berlin die Verkaufspreise für Immobilien verdoppelt.

Trotz dieser dramatisch gestiegenen Preise ist der Berliner Immobilienmarkt weiterhin eine attraktive Möglichkeit für Investitionen in Immobilien in Deutschland und zieht internationale Investoren an. Einige Stadtteile wie der Prenzlauer Berg oder Kreuzberg haben schon Preise erreicht, die mit anderen europäischen Hauptstädten vergleichbar sind. Aber in Gebieten wie Neukölln, Moabit, Wedding oder Spandau gibt es immer noch sehr günstige Angebote. **Im Jahr 2018 lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei rund 4100 Euro pro Quadratmeter** (2008 waren es noch 1800 Euro!). Zum Vergleich beliefen sich die Quadratmeterpreise in Paris auf 9000 Euro, in London mit 14000 Euro, während in München im Jahr 2017 durchschnittlich 9720 Euro und in Hamburg 4150 Euro pro Quadratmeter zu zahlen sind. Alles in allem kann der Berliner Immobilienmarkt auch für eine moderate Investition ein attraktiver Ort sein.

20,5%
Anstieg der
Immobilienverkaufspreise
zwischen
2016 und 2017

Im Jahr **2018**
lag der durchschnittliche
Verkaufspreis bei rund
4100 €/m²

Der Immobilienmarkt in großen europäischen Städten: durchschnittliche Verkaufspreise im Jahr 2017



Wohnen in Berlin: eine Stadt der Mieter

Nach dem Fall der Mauer im Jahr 1989 befand sich die Stadt Berlin immer noch in Trümmern. Viele Gebäude waren unbewohnt, vor allem im ehemaligen Ostberlin, denn viele Menschen wanderten nach Westberlin oder in andere westliche Gebiete der Bundesrepublik Deutschland ab. In den 1990er Jahren sank die Einwohnerzahl und die Stadt war hoch verschuldet. 1994 kosteten Immobilien nur die Hälfte ihres Wertes aus dem Jahr 1974! Bei so niedrigen Immobilienpreisen war es für viele Jahre überhaupt nicht von Vorteil, ein Vermieter zu sein und eine Wohnung in Berlin zu kaufen. Es rechnete sich einfach nicht und es war besser, selbst über längere Zeit Mieter zu sein. Diese Tendenz hält auch heute noch an. Rund 85 Prozent der Berliner sind Mieter! [Die durchschnittliche Wohneigentumsquote](#) in Deutschland ist mit 52 Prozent generell eher niedrig. In Polen sind es 83 Prozent, in Norwegen 82 Prozent und in Frankreich etwa 63 Prozent.

Daher ist die Nachfrage nach Vermietungen in Berlin sehr groß und die meisten Wohnungen werden vermietet. Die Renditen für vermietete Wohnungen in Berlin liegen je nach Typ und Lage der Wohnung zwischen 1,5 und 4 Prozent. Obwohl der Kaufpreis von Immobilien sehr niedrig sein kann, bleibt auch die Rentabilität sehr gering. Wichtig für Sie als potentiellen Investor in Immobilien in Berlin ist, dass es in der Stadt einen sehr großen Mangel an Wohnungen gibt. Es befinden sich nur sehr wenige leere Wohnungen auf dem Markt und immer mehr Einwohner suchen nach einem eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung. Dies kann eine sehr gute Gelegenheit für eine Investition in Immobilien sein, in denen schon Mieter wohnen. Denn hier kann man sehr gute Preise erzielen. Doch Sie müssen auch wissen, dass das deutsche Recht Mieter sehr stark schützt. Wenn der Mietvertrag ein offener (genannt unbefristet) ist, kann dem Mieter nur mit einer Frist von einigen Monaten gekündigt werden. Außerdem müssen Sie als Eigentümer die Gründe für die Kündigung angeben, zum Beispiel also selbst einziehen zu wollen. Räumungen sind nur dann möglich, wenn der Mieter gegen den Mietvertrag verstoßen, zum Beispiel keine Miete gezahlt hat. Werfen Sie zu diesem Thema einen Blick in unseren „Leitfaden für Vermieter“..



i

**Ausführlicher LEITFADEN FÜR
VERMIETER IN DEUTSCHLAND**

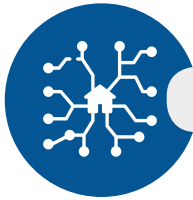


Wer sind die Hauptakteure auf dem Berliner Wohnungsmarkt?

- 1. Agenten oder Immobilienmakler (auch kurz Makler):** Sie sind notwendige Vermittler auf dem Berliner Immobilienmarkt. Direkte Transaktionen zwischen privaten Eigentümern sind sehr selten und ein großer Teil des Wohnungsbestandes gehört großen Immobilienverwaltungsgesellschaften. Immobilienagenturen können bei Transaktionen auf vielfältige Weise helfen: **sie können Marketing-Tools für den Verkauf einer Immobilie bereitstellen, Käufern helfen, ihre Traumwohnung zu finden, den Dialog zwischen Käufer und Verkäufer erleichtern, Käufern die Reservierung ermöglichen, den ersten Schritt in Richtung eines Termins beim Notar machen und vieles mehr.**
- 2. Öffentlicher Notar (Notar):** Notare sind die einzigen juristischen Personen, die den Kaufvertrag offiziell abschließen können. Sie haben während der Transaktion keine beratende Funktion (siehe hierzu Anwalt, Anwalt). Notare bleiben über den gesamten Zeitraum der Immobilienkaufabwicklung neutral und sind nur ausführende Person. Sie sind für die Registrierung bei der öffentlichen Steuerbehörde und dem Katasteramt (Grundbucheintrag) zuständig, nachdem die Grunderwerbssteuer an die Gemeinde gezahlt wurde. Ein Notar hilft, das Verwaltungsdeutsch korrekt zu verstehen, denn es ist auch für Muttersprachler oft sehr kompliziert.
- 3. Anwalt:** Anwälte können in den Immobilientransaktionsprozess involviert sein, um den Vorverkaufsvertrag oder den tatsächlichen Kaufvertrag zu prüfen. Sie können den Käufer offiziell beim Notar vertreten, was notwendig wird, wenn der Käufer im Ausland wohnt. Während der Vertragsunterzeichnung muss der Notar prüfen, ob jede Partei Deutsch versteht. Daher muss möglicherweise sogar zwingend ein Rechtsanwalt oder ein Dolmetscher anwesend sein.
- 4. Steuerberater:** Ein Steuerberater ist der einzige, der Ihnen helfen kann, die beste steuerliche Situation für den Kauf einer Immobilie in Deutschland zu finden. Steuerberater helfen Ihnen, die Gesamtkosten einer Wohnung zu verstehen, inklusive des Abwertungsprozesses (bis zu 2% pro Jahr!) **Sie helfen Ihnen auf lange Sicht viel zu sparen, beispielsweise wenn Sie Ihre Wohnung vermieten. Als Rechtsberater sind Steuerberater nicht zwingend erforderlich, werden jedoch empfohlen.**
- 5. Hausverwaltung:** Hausverwaltungen sind Vermittler zwischen Vermietern und Mietern. Sie steuern die technischen Anforderungen des Gebäudes: kümmern sich um mögliche Renovierungen oder Reparaturen usw. (Bevor Sie eine Immobilie erwerben, sollten Sie herausfinden, wie die Finanzierung für die Renovierung in Ihrem Gebäude funktioniert und was von den Vermietern erwartet wird. Siehe den folgenden Abschnitt unter „Prüfung einer Immobilie“). Die Hausverwaltung organisiert auch regelmäßige Zusammenkünfte mit den Miteigentümern, um anstehende Baufragen zu besprechen.



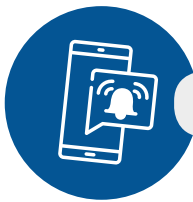
Eine Immobilie in Berlin finden: wo soll man suchen?



1. Schritt

Der erste Schritt bei Ihrer Immobiliensuche in Berlin ist, Ihr Projekt genau zu definieren und Ihre Möglichkeiten realistisch zu betrachten. Was sind Ihre Prioritäten? Für einige ist eine erstklassige Lage das Schlüsselkriterium, andere setzen vielleicht andere Prioritäten. Wenn Sie sich in Ihren Anforderungen an eine Immobilie flexibel verhalten, können Sie sicher einige Nachteile ausgleichen – bessere Preise, eine Terrasse, eine grünere Umgebung usw.

Zögern Sie nicht, mehrere verschiedene Wohnungen in Berlin zu besichtigen, auch wenn sie scheinbar nicht alle Anforderungen erfüllen. Wenn Sie alle Möglichkeiten sehen, bekommen Sie eine bessere Vorstellung davon, was Sie in Berlin vernünftigerweise erwarten können. Lehnen Sie eine Besichtigung vorschnell ab, entgehen Ihnen vielleicht Immobilien, die sehenswert wären. Auch wenn die Fotos absolut schrecklich und dunkel sein mögen oder die Immobilie zu weit von der nächsten U-Bahn-Station entfernt ist, schauen Sie sich die Immobilie und die Umgebung an und entdecken Sie das Potential eines Ortes. Auch Renovierungen können Wunder bewirken!



2. Schritt

Der zweite Schritt ist das Erstellen von Benachrichtigungen auf allen großen Internetplattformen (Immobilienscout, Immonet, Immowelt, Ebay Kleinanzeigen usw.). Sobald eine Immobilie Ihre Anforderungen erfüllt, werden Sie eine E-Mail erhalten. Denken Sie aber immer daran, dass viele tausende Menschen diese Immobilienplattformen verwenden. Wenn Sie nach einer Wohnung zum Kauf suchen, die in einem Gebiet in Berlin liegt, welches von vielen Menschen bevorzugt wird, ist der Wettbewerb möglicherweise sehr hart. Abonnieren Sie auch die Newsletter der Immobilienagenturen, denn nicht alle Wohnungen sind auch online zu finden.

Haben Sie eine klare Vorstellung von den Möglichkeiten des Berliner Immobilienmarktes, dann wenden Sie sich an Agenturen und Immobilienmakler. Sie sind „mächtige Verbündete!“, wenn es um die Verwaltungsverfahren und die deutsche Sprache geht. Vor allem bekommen Sie dadurch aber auch die Chance, als erster (oder zumindest recht frühzeitig) eine Immobilie besichtigen zu können. **Im wettbewerbsintensiven Immobilienmarkt in Berlin kann dies einen erheblichen Unterschied machen, der die Maklergebühr auf jeden Fall wert ist!**



Was sind die Überprüfungen, bevor Sie sich für eine Immobilientransaktion verpflichten?

Nur auf den baulichen Zustand der Immobilie zu achten, reicht aber noch nicht aus. Es ist wichtig, sich die gesamten Gegebenheiten einer Immobilie in Berlin anzusehen. Sie sollten genau wissen, was die Kosten für eine Immobilie in Berlin sind. Wie hoch sind die monatlichen Kosten (Strom, Heizung, Gebäudemanagement usw.)? Müssen Renovierungen durchgeführt werden? Haben Sie berechnet, was an Immobiliensteuern und sonstigen Steuern auf Sie zukommt?

Bevor Sie ein Angebot unterbreiten, sollten Sie folgende Unterlagen beim Eigentümer anfordern:



Budget und Wirtschaftsplanung (Wirtschaftspläne): Der Wirtschaftsplan beschreibt die unterschiedlichen Ausgaben für die Immobilie im Zeitablauf. Wenn in Deutschland ein Gebäude saniert werden muss, tragen alle Miteigentümer die Kosten gemeinsam. Dafür kann es eine Rücklage geben. Diese ist für Renovierungen gedacht, die alle 5 bis 10 Jahre anfallen. Diese regelmäßigen Renovierungsmaßnahmen nennt man Instandsetzung. Fassadensanierung, Dachneudeckung oder Arbeiten an den sanitären Einrichtungen sind Beispiele dafür. Für die Rücklage ist die Hausverwaltung verantwortlich. Es gibt zwei Arten, diese Rücklage zu bilden: Entweder zahlt jeder Vermieter jeden Monat eine kleine Summe auf ein speziell dafür angelegtes Konto ein oder es gibt genau dann die Forderungen, wenn die Sanierung durchgeführt wird. Das nennt man Sonderzahlung. Durch die zweite Möglichkeit verringert sich zwar die monatliche Einlage, aber die Kosten für die Instandsetzung als Sonderzahlung können astronomisch hoch werden. Allein eine Fassadensanierung an einem Mehrfamilienhaus kann 200.000 Euro kosten. Deswegen ist es wichtig, zu verstehen, wie die Instandhaltung eines Gebäudes geplant ist, wann die nächste Renovierung ansteht und wie viel Geld sich schon in der Rücklage befindet.



Erklärung über die Einteilung (Teilungserklärung): Die Teilungserklärung zeigt viel detaillierter als das Katasteramt, was alles zur Immobilie gehört und was Sie sich mit weiteren Eigentümern teilen. Dies können zum Beispiel Treppen, Keller und so weiter sein.



Detaillierter Plan der Wohnung (Grundriss): Es ist sehr wichtig, dass Sie einen detaillierten, offiziellen Grundriss der Wohnung bekommen, damit Sie die Fläche der Wohnung überprüfen können. Es ist nicht ungewöhnlich, dass zum Beispiel eine Wohnung mit einer Fläche von 75 m² angeboten wird, der Grundriss aber nur 72m² ausweist. Das ist für Sie eine weitere Möglichkeit, den Preis zu senken!



Monatliches Hausgeld: Mit dem Hausgeld erhalten Sie einen Überblick über die Kosten der Gebäudeverwaltung einschließlich der Kosten für den wöchentlichen Reinigungsservice der Gemeinschaftsbereiche, die Zentralheizung, die Hausverwaltungskosten usw.



Energieverbrauchsbewertung (Energieausweis): Mit dem Energieausweis stellen Sie sicher, dass Sie genau über die Heizkosten Bescheid wissen. Beispielsweise verursachen Wohnungen im Erdgeschoß, vor allem in den harten Wintern in Berlin, mehr Heizkosten als Wohnungen, die höher liegen.

Immobilien kaufen in Berlin: Schritt für Schritt

Die wichtigsten Schritte zum Kauf einer Immobilie in Berlin als Ausländer sind typischerweise:

1.

Informieren Sie sich über Hypotheken deutscher Banken oder Hypothekemakler und lassen Sie sich prinzipiell ein Angebot machen.

2.

Suchen und finden Sie eine passende Immobilie.

3.

Besprechen Sie sich mit dem Eigentümer oder dem Immobilienmakler und machen Sie ein schriftliches Angebot.

4.

Reservieren Sie sich die Immobilie mit einer Anzahlung von **1 Prozent** und binden Sie so sich als Käufer und den Verkäufer in den Transaktionsprozess ein. Das ist nur möglich, wenn Sie einen Immobilienmakler (Makler) beauftragen.

5.

Lassen Sie den öffentlichen Notar den Kaufvertrag ausarbeiten (wenn der Verkäufer ein Profi ist oder einen Makler hat, wird er einen Notar haben, mit dem er normalerweise zusammenarbeitet).



6.

Schließen Sie den Vertrag über die Hypothek mit der deutschen Bank ab.

7.

Nach Erhalt des Vertragsentwurfs können Sie zwei Wochen prüfen und darüber nachdenken.

8.

Unterschreiben Sie den Kaufvertrag.

9.

Lassen Sie den Kauf der Immobilie von einem Notar registrieren.

10.

Zahlen Sie nun innerhalb der nächsten vier bis sechs Wochen den Immobilienpreis und die Umsatzsteuer.

11.

Holen Sie sich Ihre Schlüssel!

Nachdem der Vertrag unterzeichnet wurde, sind einige weitere Schritte erforderlich, um eine Immobilie in Deutschland zu erwerben. Der Notar muss sie beim Grundbuchamt registrieren, und es wird geprüft, ob für diese Immobilientransaktion keine offenen Fragen bestehen. Normalerweise hat der Notar das bereits im Vorfeld geprüft und den Käufer darüber informiert. Wenn jedoch Probleme auftreten, kann die Eigentumsübertragung erst abgeschlossen werden, wenn alle Probleme behoben sind. Aus diesem Grund verwenden viele Käufer den Notar als Treuhänder: Der Verkaufspreis wird auf sein Konto (Notarkonto, Treuhandkonto) überwiesen, bevor das Geld dann für den Verkäufer freigegeben wird.

Steuern und Gebühren

Bitte beachten Sie, dass Sie als Käufer einer Immobilie in Deutschland zusätzlich zum Preis der Immobilie noch circa 15 Prozent an Steuern und Gebühren zahlen müssen. Die Nebenkosten einer Immobilientransaktion in Deutschland umfassen:

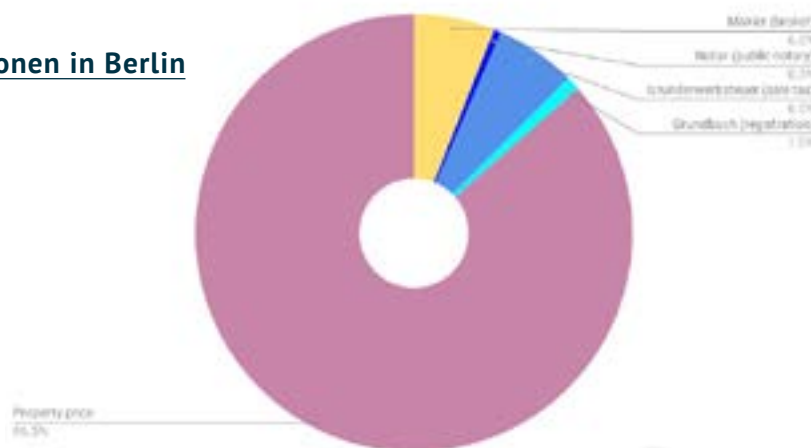
- >> **Grunderwerbsteuer:** sie variiert je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 % (in Berlin sind es 6 Prozent).
- >> **Notargebühren:** circa 0,5 %. Ein Notar ist die einzige juristische Person, die den Verkauf einer Immobilie abschließen kann. Er ist ein unparteiischer Schiedsrichter. Üblicherweise wählt der Käufer den Notar aus. Es ist möglich, einen Notar in Deutschland zu finden, der Ihre Sprache spricht. Auf der Webseite Ihrer Botschaft finden Sie eine Liste der öffentlichen Notare und zertifizierten Übersetzer/Dolmetscher.
- >> **Eintragung im Grundbuch:** circa 1 %.
- >> **Maklergebühren:** in Berlin betragen die Gebühren für einen Immobilienmakler normalerweise ungefähr 6 Prozent + Steuer, also insgesamt 7,14 %.

Die deutsche Gesetzgebung hat auch Schritte unternommen, um Spekulationen und einen zu schnellen Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland, vor allem in den Ballungsräumen, zu vermeiden. Auf den Gewinn des Wiederverkaufs einer Immobilie wird eine hohe Steuer erhoben (die Kapitalertragsteuer). Nach deutschem Recht werden durch diese Steuer praktisch alle Vorteile aufgehoben, wenn die Immobilie nach 10 Jahren (wenn der Eigentümer nicht der Hauptbewohner war) weiterverkauft wird, und nach 2 Jahren, wenn der Eigentümer auch in dieser Wohnung gewohnt hat.

Beachten Sie, dass die Informationen in diesem Dokument auf die Erfahrung von ADEN IMMOBILIEN als Immobilienmakler zurückgehen. Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Finanzamt und / oder einem Steuerberater.

In Ihrem Heimatland gibt es möglicherweise auch noch inländische Vorschriften über die Kapitalertragsteuer.

Gesamtkosten für Immobilientransaktionen in Berlin



i

Sehen Sie sich hierzu unseren **KOMPLETTEN LEITFADEN ZUR KAPITALERTRAGSTEUER IN DEUTSCHLAND** an!



Immobilienfinanzierung in Berlin: Hypotheken

Um Immobilien in Deutschland zu kaufen, ist es fast immer notwendig, eine Hypothek bei einer deutschen Bank oder einem anderen Finanzinstitut aufzunehmen. Internationale Käufer erhalten in der Regel eine Finanzierung von bis zu 50% des Immobilienwertes. Beachten Sie die zusätzlichen 15% Steuern und Gebühren auf den Immobilienpreis! Dies bedeutet, dass der Investor im Voraus über eine beträchtliche Menge an Bargeld verfügen muss (65% des Immobilienpreises). Die Kreditgeber fordern in den letzten Jahren um einen Beleg für regelmäßige Einkünfte und Ersparnisse. Als Faustregel gilt, dass ein Darlehen nicht möglich ist, wenn das jährliche Nettoeinkommen unter 20.000 Euro liegt und die Raten 35% des monatlichen Einkommens übersteigen. Beachten Sie bitte, dass die Informationen in diesem Dokument auf die Erfahrung von **ADEN IMMOBILIEN** als Immobilienmakler zurückgehen. Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Finanzamt und / oder einem Steuerberater.

Unter den vielen Instituten, die in Deutschland Hypotheken vergeben, sind die vier größten Banken die Deutsche Bank, die Commerzbank, die Postbank und die Hypovereinsbank. Alle bieten Hypotheken, es empfiehlt sich jedoch, das Kleingedruckte zu überprüfen, da sich die einzelnen Pakete leicht unterscheiden. Die meisten Banken haben auch einen Online-Hypothekenrechner, der Ihnen einen besseren Überblick über die Zinssätze und Gebühren gibt. Fragen Sie, ob Sie einen englischsprachigen Berater bekommen können, der Ihnen helfen kann!

Die wichtigsten Arten von Hypotheken sind:

- >> **Festzinsdarlehen: die häufigste Art von Hypothek bei einer deutschen Bank.** Es wird garantiert, dass die Raten für 10 Jahre gleichbleiben (dies wird als Zinsbindung bezeichnet), danach müssen die Zinsen neu verhandelt werden. Denken Sie daran, dass Sie nach 10 Jahren hauptsächlich nur Zinsen bezahlt haben. Daher ist das Fremdkapital immer noch sehr hoch, wenn die Interessen neu verhandelt werden! Jedes Jahr muss eine jährliche Tilgung von mindestens 1% zurückgezahlt werden.
- >> **Nur Zinsdarlehen:** bei fester Laufzeit ist nur der Zinsanteil des Darlehens fällig (und der ausstehende Betrag wird später gezahlt). Dies kann für ausländische Investoren interessant sein, da die Zinszahlungen steuerlich absetzbar sein können. Allerdings müssen andere Vermögenswerte oder Ersparnisse vorhanden sein, um das ausstehende Darlehen am Ende der Laufzeit zu decken!
- >> **Bauspardarlehen:** Teilzahlungen werden (teilweise oder vollständig) an einen Bausparvertrag geleistet. Diese Art von Darlehen ist sehr beliebt, erfordert jedoch Vorsicht, da hier viele Gebühren anfallen können.
- >> **Darlehen mit variablem Zinssatz:** Die Zinssätze werden mit dem Euribor, dem Euro Interbank Offered Rate, verfolgt. Dies ermöglicht eine teilweise oder vollständige Rückzahlung des Darlehens alle drei Monate. Der Darlehensgeber sollte jedoch stets den Euribor-Zinssatz im Auge behalten!

Verkauf einer Wohnung in Berlin

Wenn Sie sich entscheiden, Ihre Immobilie wieder zu verkaufen, gibt es eine Reihe steuerlicher Auswirkungen, die Sie kennen sollten. Immobilien in Deutschland werden nicht auf dieselbe Weise besteuert, wenn sie seit 2 oder 10 Jahren in Ihrem Besitz sind. Erfahren Sie mehr über die Kapitalertragssteuer in unserem detaillierten Artikel oder lesen Sie den vollständigen Leitfaden zu Immobiliensteuern in Deutschland von ADEN IMMOBILIEN!

Denken Sie daran, dass sich das Steuerrecht für Immobilien in Berlin schnell ändert. Die Stadt wächst schnell und die Regierung versucht, Spekulationen zu minimieren. Dieses Handbuch bietet einen allgemeinen Überblick, der auf den Erfahrungen von ADEN IMMOBILIEN als echter Broker basiert. Wir übernehmen jedoch keine Verantwortung für Fehler, Auslassungen oder Änderungen. Bitte lesen Sie die Publikationen des Berliner Senats oder fragen Sie einen Steuerberater für detaillierte Informationen.



ADEN IMMOBILIEN
BERLIN - PARIS

www.aden-immo.com

Unsere Büros

Charlottenburg
Giesebrechtstr. 16
10629 Berlin

Friedrichshain
Grünberger Str. 50
10245 Berlin

Wilmerdorf
Brandenburgische Str. 32
10707 Berlin

Paris
128 Bd de Courcelles
75017 Paris