

## דירות למכירה בשכונה האופנתית

### קרוייצקולן

Weserstr. 54, Berlin Neu-Kölln

- \* מיקום מבוקש ביותר בלב הסצנה בניו-קולן.
- \* מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי.
- \* העסקה ברמת הביטחון הגבוהה ביותר - ניהול ההשקעה בידי חברת אינספריישן.
- \* ביקוש גבוה מאוד להשכרה באזור.
- \* דירות 1-3 חדרים בבניין Altbau קלאסי.
- \* הלואות מבנק גרמני בגובה של 40%-50% מערך הנכס.



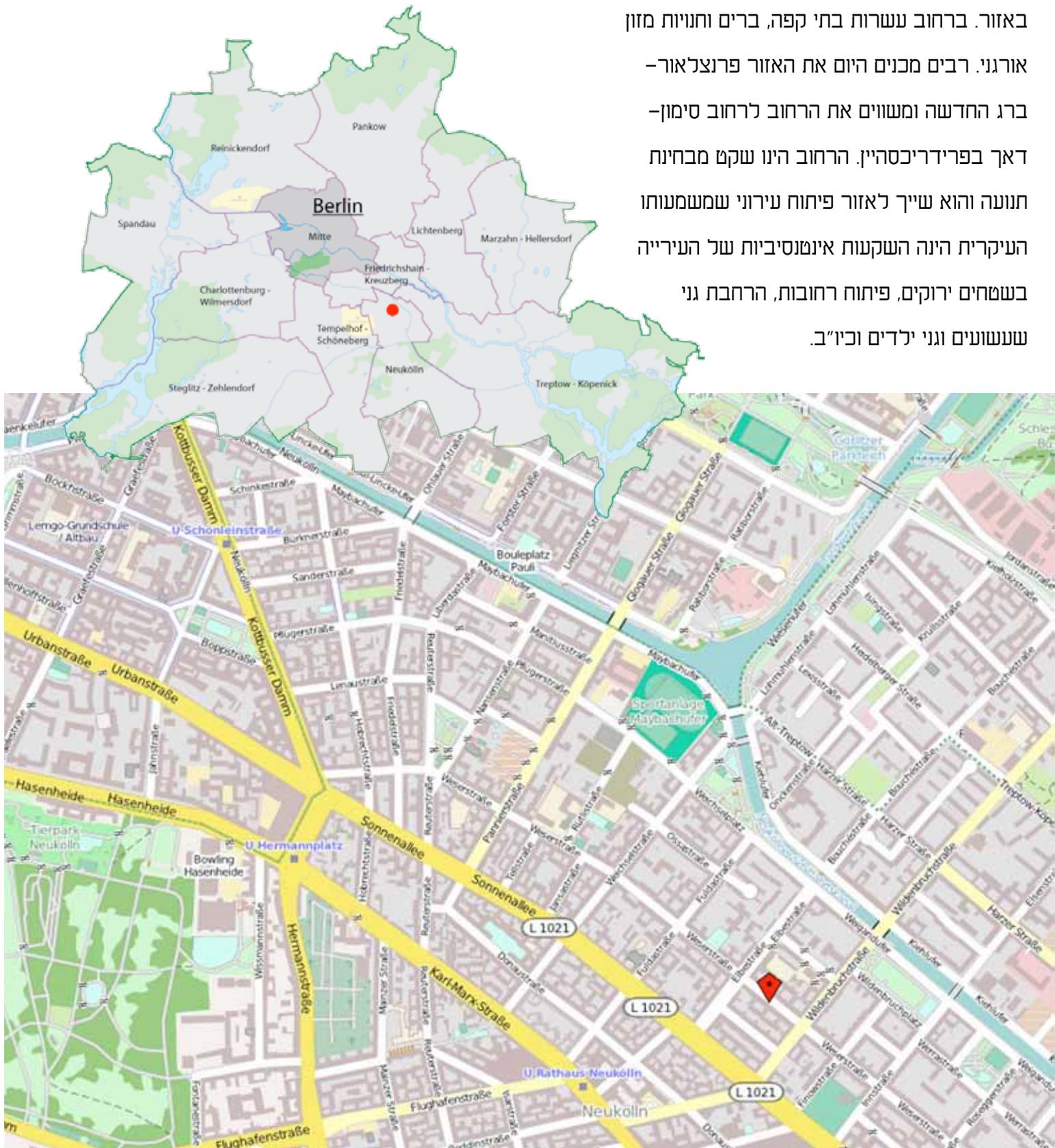


STRA

# מיקום

הבניין ממוקם בצפון שכונת ניו-קולן על גבול שכונות קרויצברג באזור המכונה 'קרויצקולן'. האזור זוכה לתנופה גדולה בחמש השנים האחרונות, יש אליו הגירה גדולה מכל חלקי העיר. בשנים האחרונות נפתחו ברחובות הסמוכים לבניין עשרות בתי-קפה ומסעדות אופנתיות, ברים וגלריות לאומנות. רמת השכירויות למטר הגיעה לרמת השכירויות באזורים המבוקשים והוותיקים כגון שכונת שרלוטנבורג. בכל מודעה של השכרת דירה מגיעות עשרות פניות כאשר מחירי הדירות באזור מגיעים למחירי קרויצברג, עד 3000 יורו למטר.

רחוב ווסר ספציפית הוא נקודת שיא של הסצנה באזור. ברחוב עשרות בתי קפה, ברים וחנויות מזון אורגני. רבים מכנים היום את האזור פרנצלאור-ברג החדשה ומשוים את הרחוב לרחוב סימון-דאך בפרידריכסהיין. הרחוב הינו עקט מבחינת תנועה והוא שייך לאזור פיתוח עירוני שמשמעותו העיקרית הינה העקעות אימנסיביות של העירייה בשטחים ירוקים, פיתוח רחובות, הרחבת גני שעשועים וגני ילדים וכיו"ב.





בניין קדמי - חזית



חזית אחורית

חברת אינספריישן הינה בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין ומציע חבילות השקעה אמרקיביז ומעמפת ניהולית כוללת. לחברה משרדים מאויישים בברלין ובתל אביב ובהם צוות מנוסה - גרמני וישראלי. לאינספריישן ניסיון מוכח בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בברלין. אינספריישן מכרה בברלין למעלה מ 370 דירות ב- 14 בניינים אשר נמצאים בניהולה. פעילות אינספריישן מתבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.



חיבור תעלות הנהר בסמוך לבניין



כיכר רויטר - על פינת רחוב ווסר



פינתו של שמוקו בכניסה לבניין



חדר מדרגות

## הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנות 1900 ומכיל 40 דירות אשר מחוכן 4 הן דירות פנטהאוז. בבניין הושקע סכום ניכר בשנים האחרונות בשיפוץ חזיתות, חדרי מדרגות מרפסות ומרזבים. מערכת החימום היא מרכזית והותקנה בשנות ה-90. בניין Altbau מראשית המאה ה-20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקרות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם.



מבט לבניין ולרחוב



## הדירות

בבניין מגוון דירות, החל מדירות סטודיו ועד לדירות דופלקס פנטהאוז. גודל הדירות נע בין 26 - 117 מ"ר. כל הדירות משוקות במחירים נמוכים מדירות דומות באזור.





## יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב Weserstr מחבצעת באמצעות קבוצת רוכשים אותה יוצרת אינספריישן. השימוש במודל זה מתרגם לחסכון משמעותי במחיר הדירה.

\* למשקיע חזקה על הדירה הספציפית אותה רכש, והכנסה מיידית של השכירות מרגע רכישת הבניין.

\* רישום הדירות בטאבו - לאחר רכישת הבניין מנהלת אינספריישן את הליך הפרסלציה ושיוך הדירות ב Grundbuch - הטאבו הגרמני. משך ההליך כ 10-18 חודשים.

\* עלויות הסגירה בגרמניה - מס רכישה, תיווך ונוטר - כ 12%-15% מערך הדירה נכללים במחיר הקנייה של הנכס.

\* שכר הדירה המצויין בטבלת מחירי הדירות הינו בניכוי הוצאות חימום, ניקיון, פינוי אשפה, ביטוח מבנה וכו'. משכר הדירה השומף יש לנכות 30 אירו דמי ניהול וכן 0.4 אירו למ"ר אשר יופקדו על פי חוק בקרן התחזוקה של הבניין.

\* אינספריישן מאפשרת הלוואות נוחות של 40%-50% ממחיר הדירה (כנגד שעבוד הדירה בלבד).

## ניהול ההשקעה

בחברת אינספריישן אנו מאמינים כי העקעה טובה כוללת בתוכה שני אלמנטים: רכישה מוצלחת, וניהול אפקטיבי אשר מאפשר את העלאת ערכו של הנכס מבלי להסתמך על כוחות השוק בלבד. על מנת לספק ללקוחותינו את התמורה הטובה ביותר להשקעתם הקמנו מחלקת ניהול בניינים In House.

המחלקה מורכבת מצוות גרמני בעל ניסיון רב בתחום, כאשר מחלקת שירות הלקוחות מאפשרת קשר ישיר בעברית עם חברת הניהול.

חברת הניהול ומחלקת שירות הלקוחות אחראים ל:

- \* שירותי תחזוקה שוטפים של הבניין והדירה, מעקב וגביית תשלומי שכר הדירה, העברת מיסים לרשויות וכספי השכירות למשקיעים.
- \* מעקב ופיקוח אחר התנהלות הדיירים העוברים. העלאת שכירויות במסגרת האפשר על פי התקנות הקיימות בברלין.
- \* איתור דיירים איכותיים חדשים במקרה של עזיבת דייר. נדאג לחוזה איכותי המקובל בשוק הגרמני.
- \* ניתוח תקופתי של שוק הנדל"ן בברלין והמלצות למכירת הדירה בזמן הנכון, תוך הצגת אסטרטגיות מכירה שונות.
- \* בחינת אפשרויות ל relocation של דיירים במסגרת החוק.
- \* שיפוץ הדירות לפני מכירה או השכרה מחודשת. שיווק ומכירת הדירות.

## הסדרי תשלום

באינספריישן יצרנו את מודל הרכישה הבטוח ביותר האפשרי עבור משקיענו. כספי הרכישה מופקדים בחשבונות נאמנות בישראל ובגרמניה טרם רכישת הבניין.

כ 7 ימים מחתימה על הסכם הצטרפות לקבוצת הרוכשים יופקד 20% מסכום הרכישה באירו לחשבון נאמנות בישראל. עם השלמת המכירות יועברו 80% הנוספים עבור הרכישה.

משקיעים אשר יבחרו לקבל מימון בנקאי יעבירו בהעברה השנייה את ההון העצמי הנדרש בהתחשב בהלוואה.





## הסצנה בצפון ניו-קולן

**ציטוט מעיתון 'טיפ' מרץ 2010 :**

"כל כמה ימים נפתח בר, אמלייה או סדנה לאומנות במקום שבו היו קודם חנות מזרנים, אופה טורקי או חנות מלפונים. בצפון ניו-קולן מתרחשת סצנת תרבות מרגשת וחדשנית. ההתלהבות שבה האומנים והמוזיקאים ניגשים ליצירה, אבל גם התנאים שבה היא נוצרת מזכירים את האידיאל ההיסטורי של לפני 30 שנה בלואר-איסט סייד בניו-יורק".

<http://www.tip-berlin.de/kultur-und-freizeit-stadtleben-und-leute/nord-neukolln-spielplatz-avantgarde>

## כתבה ספיציפית לתחום הנדל"ן בקרויצקולן מעיתון טאגסשפיגל, ממרץ 2011:

קרויצקולן כבר נחשבת לאחד מ 10 המקומות היקרים ביותר בברלין: כתבה המתארת את עליית המחירים הדרמטית בשוק הדיור בברלין. בכתבה זו מוזכר בפירוט אזור הבניין, והעובדה שההתפתחות בו הביאה את המחירים לרמה גבוהה כמו האיזורים היוקרתיים ביותר בברלין.

<http://www.tagesspiegel.de/berlin/kreuzkoelln-zaehlt-schon-zu-den-top-10/3912290.html>

## כתבה נוספת על קרויצקולן מעיתון טאגסשפיגל: מ 18.10.2012 - "מחירי שכירות: ניו-קולן היא פרנצלבורג

החדשה"

<http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wohnen-in-berlin-mietpreise-neukoelln-ist-das-neue-prenzlauer-berg/7262806.html>



## כתבה מן העיתון המכובד 'פרנקפורט

**אלגמיינר זייטונג':** "מרובע עם בעיות למיקום פריים"

- צעירים הפכו את ניו-קולן לרובע מרנדי המזכיר את

ניו-יורק של שנות השמונים.

<http://www.faz.net/aktuell/gesellschaft/vom-problembezirk-zur-a-lage-i-love-new-coelln11498573-.html>

## כתבת שער מעיתון 'ציטי' כבר מ 2008:

ניו-קולן רוקט - בסלנג עכשווי הכוונה למשהו כמו

ניו-קולן חוגגת. כותרת המשנה היא "סיור בחלק המרגש

ביותר של העיר כיום".

## למה גרמניה? למה ברלין?

מחירי הנדל"ן בברלין עדיין נמוכים בצורה משמעותית מאשר בערים כגון מינכן, פרנקפורט והמבורג, ובמח בהשוואה ללונדון ופריז. מומחי נדל"ן מעריכים שמחירי הנדל"ן בברלין יעלו בצורה משמעותית בשנים הקרובות בשל הביקושים הגבוהים הקיימים בעיר, מצבה הכלכלי האיתן של גרמניה, ועלויות הריבית הנמוכות באופן היסטורי. ממשלת גרמניה פועלת להפיכתה של ברלין לבירתה של אירופה. ההשקעות הממשלתיות בפיתוח פרויקטים ציבוריים ותשתיות גבוהים מבכל עיר אירופאית אחרת. שדה התעופה הבינ"ל החדש של העיר, מהגדולים בעולם, צפוי להפתח באביב 2013, כאשר כבר היום ברלין מהווה את יעד התיירות ה-3 בפופולריות שלו באירופה.

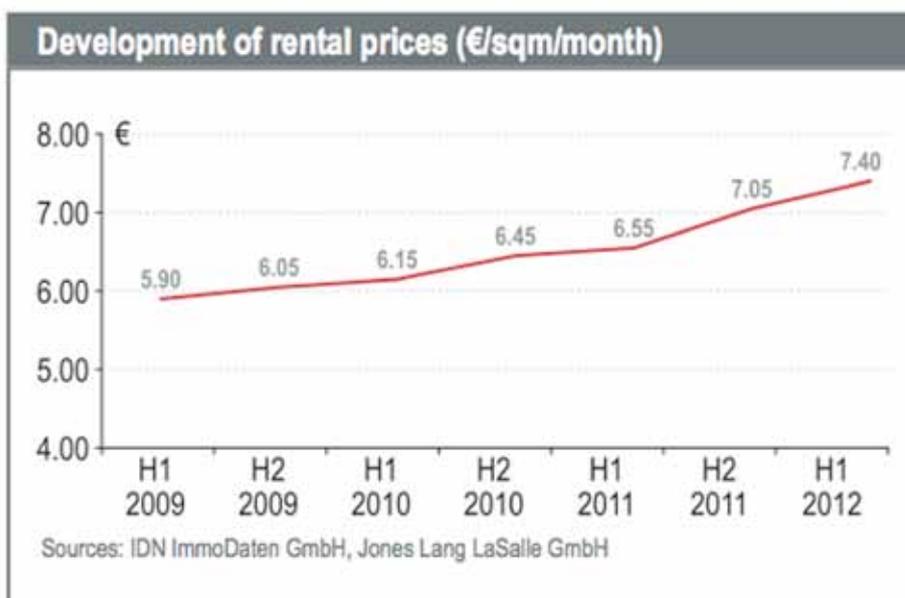
\* מחירי הדירות למגורים בברלין עלו במוצע במהלך השנה האחרונה ב 10% (JohnsLangLasalle, מרץ 2012), כמו גם מחירי השכירות.

\* בברלין נימצא דיור בר ההשגה ביותר בעולם המערבי והתשואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

\* ישנו ביקוש הולך וגדל לדיור איכותי כתוצאה מגידול באוכלוסייה והגירה חיובית לעיר של כ 40,000 תושבים חדשים בשנה.

\* גידול בדרישה לשמחי מגורים ומחסור בפיתוח יביאו לעלויות מחירים עתידיות. קיים צפי למחסור של 50,000 יחידות דיור חדשות עד 2015. ציטוט מתוך דו"ח JLL: " למרות עליות המחירים נשארה ברלין עם מחיר דירה ממוצע למטר של 1840 יורו (עליה של 10% מן השנה שעברה) עדיין בסגמנט הזול יחסית. כמעט בכל האזורים בבירה ניתן לזהות בום מחירים, וסופו של התהליך לא נראה באופק. מחירי הדירות בברלין נמוכים כיום בכ 150 יורו למטר ביחס למחירי הדירות בערים קולן או דיסלדורף. לפני הנראה בשנים הקרובות תשאיר ברלין ערים אלו מאחור. "

\* ברלין הפכה למרכז הממשלה וההשכלה של גרמניה ובזירה הכלכלית ברלין ממצבת את עצמה כמרכז לשרותים חדשניים וטכנולוגיה מהדומיננטיים ביבשת. בעיר מתגוררים ולומדים קרוב 150,000 סטודנטים מרחבי העולם.



\* שינויים בתרבות המגורים בברלין מעידים על מעבר הולך וגדל ממגורים בשכירות לרכישת בעלות על יחידות דיור. ממשלת גרמניה מעודדת את ההתפתחות הזו ע"י תקינה וחקיקה, דבר אשר צפוי להגביר אף יותר את התהליך, תוך העלאת רמת הביקושים לדירות באופן משמעותי.

\* ברלין מספקת בטחון במבנה המשפטי של הכלכלה הגדולה באירופה.

## דוגמאות לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין

1. דוגמא א' – כ 120 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 100 מ.ר במחיר של 283,241 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,818 יורו לאחר הוצאות. תשואה נמו של 3.19% לשנה. הבניין נמצא באחת רחוב אך בפניה סואנת.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/67626370>

2. דוגמא ב' – כ 320 מטר מן הבניין

דירת גג מושכרת של 54 מ.ר במחיר של 169,000 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר למטר כולל כל ההוצאות 3,136 יורו. תשואה נמו של 3.25% לשנה.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/64506611>

3. דוגמא ג' – כ 330 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 50 מ.ר במחיר של 112,000 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר למטר 2,223 יורו למטר אחרי הוצאות. תשואה נמו של 3.75% לשנה. מיקום הדירה בבניין אחורי קומה שלישית.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/66255000>

4. דוגמאות לדירות להשכרה ברדיוס של 200 מטר מן הבניין

כולן מוצעות להשכרה במחירים שבין 8 יורו עד 11 יורו למטר. דוגמאות אלו ממחישות את פוטנציאל העלאת השכירות בבנין שלנו ברחוב ווסר בו השכירות הממוצעת עומדת על 6.4 יורו למטר.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/67631826>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/67812510>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/67681998>



# פרויקטים של חברת אינספיריישן מן השנים החולפות.



INSPIRATION group

---

Real Estate Investment House

Inspiration Group Office, Kurfurstenstrasse 9, 10785 Berlin

Tel: 49 30 698 19 398-0 | Fax: 49 30 698 19 398-11 | [info@inspirationgroup.biz](mailto:info@inspirationgroup.biz) | [www.inspirationgroup.biz](http://www.inspirationgroup.biz)