

# LEINESTR. 20, BERLIN

דירות בשכונה המבוקשת שילר קיץ, פארק טמפלהוף

• שכונה בעלת ביקושים גבוהים  
מאוד להשכרה.

• צעדים ספורים מן הכניסה  
לפארק.

• רחוב שקט.

• דירות 1-2 חדרים בבניין  
ALTBAU קלאסי.

• מחירים נמוכים משמעותית  
מהיצע השכונתי.



Inspiration  
Group

# LEINESTR. 20

דירות בשכונה המבוקשת שילר קיץ, פארק טמפלהוף, ברלין

• שכונה בעלת ביקושים גבוהים  
מאוד להשכרה.

• צעדים ספורים מן הכניסה  
לפארק.

• רחוב שקט.

• דירות 1-2 חדרים בבניין  
ALTBAU קלאסי.

• מחירים נמוכים משמעותית  
מהיצע השכונתי.



Inspiration  
Group



# אודות אינספיריישן

חברת "אינספיריישן" הינה בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין ומציעה חבילות השקעה אטרקטיביות ומעטפת ניהולית כוללת. לחברה משרדים מאויישים בברלין ובתל אביב ובהם צוות מנוסה גרמני וישראלי.

לאינספיריישן ניסיון מוכח בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בברלין. אינספיריישן מכרה עד כה כ 650 דירות, בלמעלה מ- 20 פרויקטים בעיר. פעילות אינספיריישן מתבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.

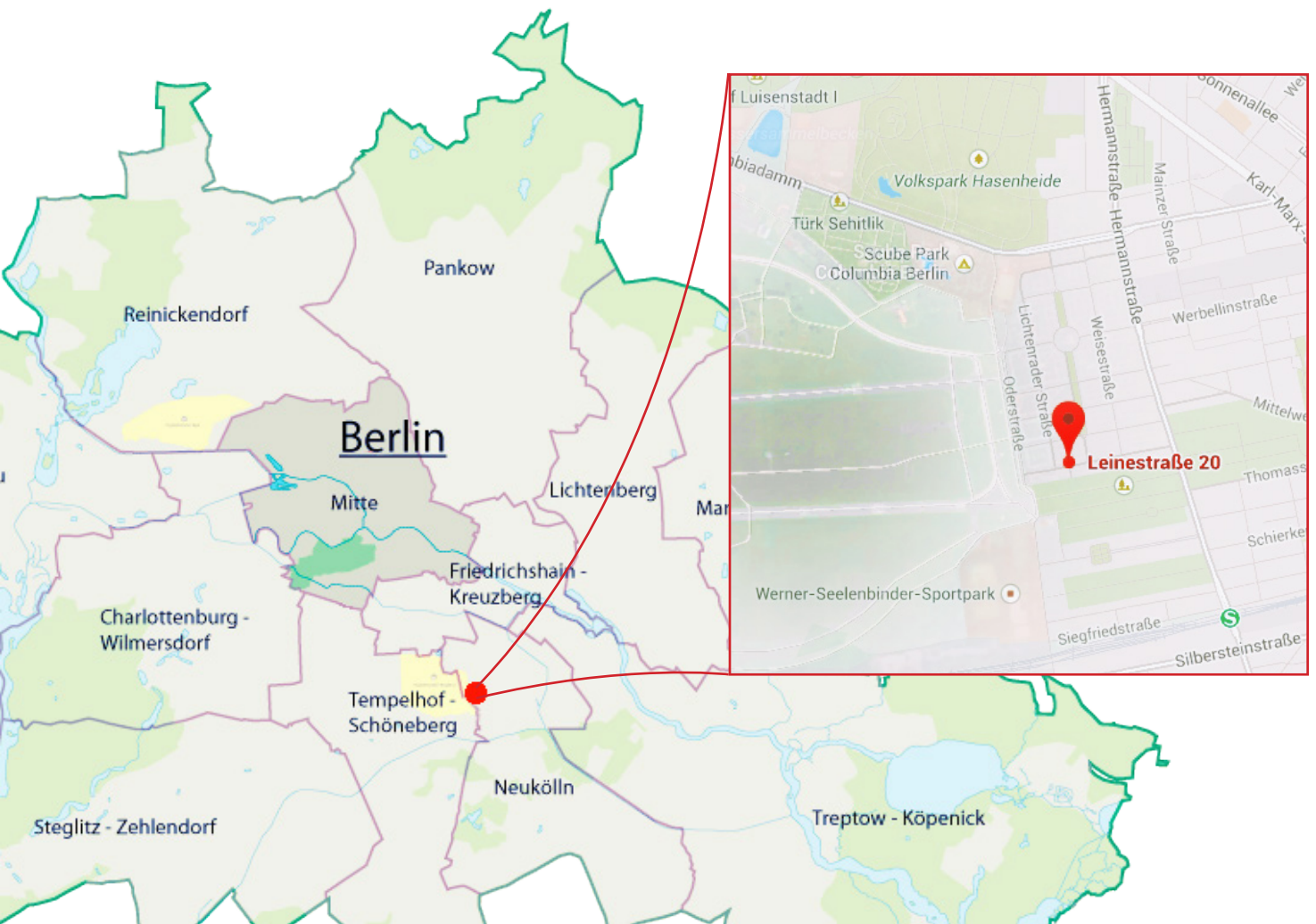
# מיקום

והוותיקים כגון שכונת שרלוטנבורג. בכל מודעה של השכרת דירה מגיעות עשרות פניות.

מבחינה נדלני"ת זוכה האזור לביקוש חזק הן לדירות למכירה והן להשכרה, כאשר היצע הדירות למכירה באזור נמוך ביותר.

הבניין נמצא בלב 'שילר קיי' צעדים ספורים מן הכניסה לפארק 'טמפלהוף'. הרחוב שקט ביותר ואינו מוביל תנועה רבה.

האזור זוכה לתנופה גדולה בארבע השנים האחרונות, מאז סגירת שדה התעופה טמפלהוף, ויש אליו הגירה גדולה מכל חלקי העיר. בשנים האחרונות נפתחו ברחובות הסמוכים לבנין עשרות בתי-קפה ומסעדות אופנתיות, ברים וגלריות לאומנות. רמת השכירויות למטר הגיעה לרמת השכירויות באזורים המבוקשים



# פארק טמפלהוף

## שדה התעופה שהפך לפארק העתיד

שדה התעופה טמפלהוף היווה חלק מרכזי מן ההיסטוריה של מערב גרמניה לאחר חלוקת ברלין ושימש את חיל האוויר האמריקני לאספקת מזון למערב ברלין בזמן המצור הסובייטי במה שמכונה 'הגשר האווירי'.

בשנים האחרונות עם התפתחות העיר ותיכנון שדה התעופה העתידי BBI שיפתח ב 2014 בשונפלד פחתה חשיבותו וב 2010 הוחלט במשאל עם על סגירתו. מיד לאחר סגירתו הוא הפך לפארק ענק ומרשים בממדיו שכבר כעת פתוח לציבור ואלפים נהנים ממנו.

לעיריית ברלין יש תוכניות רבות לפיתוח עתידי של הפארק. העיצוב העתידי של הפארק נבחר בתחרות פתוחה שעניינה רבים. ההצעה שזכתה היא זו של שני משרדי אדריכלות גדולים (גרוס מקס וסאט'לנד הארלי). שרת הפיתוח של ברלין הגיבה על התוכניות שהוגשו לעירייה: "ההצעות שהוגשו היום לפארק שמות דגש על חינוך, איכות הסביבה, חדשנות, תרבות פנאי, בריאות ואינטגרציה שהם העקרונות המנחים שהצבנו לפארק העתידי. פארק טמפלהוף יהיה מקום לכל האספקטים של חיי העיר המודרניים ויהווה מודל לעיצוב עירוני של המאה ה - 21"

יישום התוכניות העתידיות מתחיל בימים אלה ויגיע לסוף שלב הפיתוח השני עם תערוכת הגינון העולמית IGA בשנת 2017. בפיתוח יושם גם דגש על שימור הייחודיות של הפארק ומסלולי הנחיתה יישארו שם כחלק נוף ייחודי של פארק זה.



# הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 23 דירות ויחידה מסחרית אחת. החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת גז דירתית, המותקנת בכל הדירות. החזית הקדמית תשוּפֵץ ע"י חברת אינספיריישן מיד לאחר תחילת הפרוייקט. מערכות הבניין נבדקו ע"י צוות אינספיריישן ומצבן טוב.

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.

# הדירות

בבניין 23 דירות בנות 2 - 1 חדרים בשטחים הנעים בין 88 - 38 מ"ר, ויחידה מסחרית אחת. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. לבניין חצר פנימית פתוחה המחוברת לחצר רחבה של הבניינים השכנים.



# יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה בפרויקט מתבצעת באמצעות קבוצת רוכשים אותה יוצרת אינספיריישן. השימוש במודל זה מתורגם 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 אינספיריישן את הליך הפרסלציה ושיך הדירות ב Grundbuch - הטאבו הגרמני. משך ההליך כ- 18 חודשים.

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

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

• אינספיריישן מאפשרת קבלת הלוואות נוחות של 50% - 40% ממחיר הדירה (כנגד שעבוד הדירה בלבד).



# ניהול ההשקעה

בחברת אינספיריישן אנו מאמינים כי השקעה 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 נסיון 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 השוכרים. העלאת שכרירות 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

באינספיריישן 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.

# למה גרמניה? למה ברלין?

• ברלין הפכה למרכז הממשלה וההשכלה של גרמניה ובזירה הכלכלית ברלין ממצבת את עצמה כמרכז לשירותים 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.

מחירי הנדל"ן בברלין עדיין נמוכים בצורה משמעותית מאשר בערים כגון מינכן, פרנקפורט והמבורג, ובטח 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 להיפתח באביב 2014, כאשר כבר היום ברלין מהווה את יעד התיירות ה-3 בפופולריות שלו באירופה.

• מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב-11.2% והשכירויות ב-8.2% בממוצע (JLL 2013)

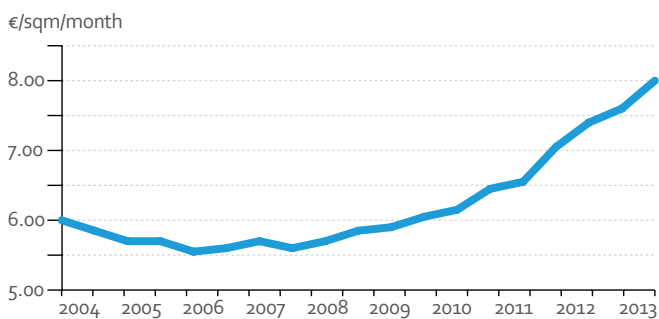
• בברלין נמצא דיור בר השגה ביותר בעולם המערבי והתשוואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

• ישנו ביקוש הולך וגדל לדיור איכותי כתוצאה מגידול באוכלוסיה והגירה חיובית לעיר של כ-45,000 תושבים חדשים בשנה.

• הגידול באוכלוסיה ומספר נמוך של התחלות בנייה מתרגם למחסור שנתי של 15,000 יחידות דיור בברלין, ולתפוסה כמעט מלאה של דירות להשכרה.

"המחסור בשטחי מגורים בברלין יגדל... והעלייה במחירי הנכסים בעיר צפויה להמשיך לאור הביקוש הגבוה לדירות" (JLL 2013).

Development of rental prices in Berlin (Median in €/sqm/month)



Source: JLL, on.point - Residential Property Market Berlin, H1 2013



# השוואת מחירים

## דירות למכירה באזור

דירה מושכרת

מרחק: 170 מטר

שטח: 70 מ"ר

תשואה נטו: 2.3%

מחיר סופי: 183,667 אירו (כולל מס רכישה, תיווך ועלויות נוטרי)

מחיר למ"ר: 2,620 אירו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/73416613>

דירה מושכרת

מרחק: 170 מטר

שטח: 111.92 מ"ר

תשואה נטו: 2.28%

מחיר סופי: 282,014 אירו (כולל מס רכישה, תיווך ועלויות נוטרי)

מחיר למ"ר: 2,520 אירו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72083366>

דירה ריקה

מרחק: 170 מטר

שטח: 64 מ"ר

מחיר סופי: 198,327 אירו (כולל מס רכישה, תיווך ועלויות נוטרי)

מחיר למ"ר: 3,099 אירו

## דירות להשכרה

דירות באזור במצב רגיל מושכרות ב - 10 - 9 אירו למ"ר, דירות

במצב טוב לאחר שיפוץ יכולות להיות מושכרות ב - 12 - 11 אירו

ומעלה.

מרחק: 200 מ"ר

שכירות למ"ר 12.5 אירו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72149395>

מרחק: 400 מ"ר

שכירות למ"ר 12.7 אירו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/73672747>

מרחק: 200 מ"ר

שכירות למ"ר 8.56 אירו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/40672985>

מרחק: 200 מ"ר

שכירות למ"ר 11.4 אירו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72611407>

# צור קשר

## אינספיריישן גרופ תל-אביב

דרך מנחם בגין 7, רמת גן,  
בית גיבור ספורט קומה 23.

טלפון: 03-7949802  
פקס: 03-7949801

[www.inspirationgroup.biz](http://www.inspirationgroup.biz)  
[info@inspirationgroup.biz](mailto:info@inspirationgroup.biz)

## Inspiration group Berlin Office:

Mehringdamm 33, 10961  
Berlin, Germany

Tel: +49-30-6981-930980  
Fax: +49-30-6981-939011

[info@inspirationgroup.biz](mailto:info@inspirationgroup.biz)  
[www.inspirationgroup.biz](http://www.inspirationgroup.biz)

## Inspiration Group Shanghai Office:

2501 Wheelock Square,  
1717 Nanjing West Rd.  
Shanghai 200040, China

Tel: +86 21 6157 4952  
Fax: +86 21 2230 1930

[www.inspiration-asia.com](http://www.inspiration-asia.com)  
[info@inspiration-asia.com](mailto:info@inspiration-asia.com)



Inspiration  
Group