

דירות בבניין ברובע 'וודינג', שכונת  
מיטה - מרכז ברלין

HANSASTRASSE 16

BERLIN

- וודינג הינה שכונה מרכזית ביותר ומשויכת למחוז מיטה

- בשנה האחרונה הבניין עבר שיפוץ בשטחים הציבוריים כולל בידוד טרמי, סיום השיפוץ יעשה בחודשים הקרובים

- צמוד למתקן ספורט ירוק ומטופח

- חיבור מעולה לתחבורה ציבורית על קווי התחתית U8 ו U9

- דירות 1-3 חדרים בבניין ALTBAU קלאסי

- גודל דירות אידיאלי להשכרה

- מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי



Inspiration  
Group

# הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 30 דירות ויחידה מסחרית אחת. הבניין עבר שיפוץ בשנתיים האחרונות, ויושלם ע"י חברת אינספירישן (שיפוץ חזית קדמית).

החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת חימום דירתית. בנייני 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.

חזית אחורית

# הדירות

בבניין 30 דירות מתוכן 4 דירות פנטהוז ו 2 דירות גן, כמו גם יחידה מסחרית אחת. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. הדירות באיזור וודינג מבוקשות מאוד לשכירות ומאפשרות מקסום תשואה על ידי השכרה מהירה בעת החלפת הדייר.

חדר מדרגות

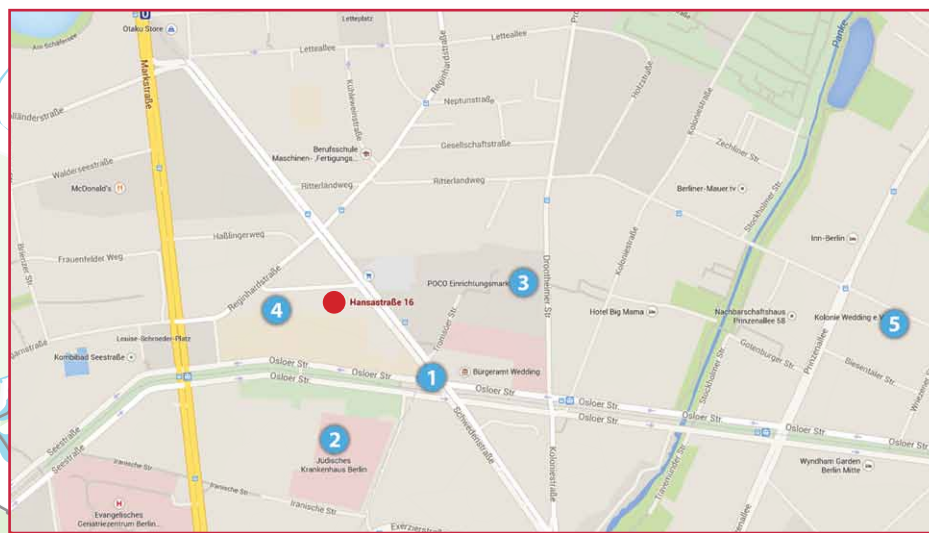
# מיקום

הסמוכים מאוד למיטה, בהם השכירות עדיין נמוכה יחסית וכפועל יוצא, לעליית מחירים באזור. אפשר להשוות זו למעבר של הרבה צעירים משכונת קרויצברג, שהתייקרה מאוד, לשכונת ניו-קלן, לפני מספר שנים, מה שהעלה בה את רמת המחירים באופן ניכר.

הבניין ממוקם על גבול האזורים הקרויים 'הרובע האנגלי' ו'מאלפלאקט קיץ', הנחשבים למיקומים טובים ברובע וודינג- שכונה מרכזית בברלין, המשויכת למחוז מיטה. הבניין נמצא בסמוך לפארק הגדול- 'פארק שילר'. ניתן להבחין בשינוי ניכר באיכות האוכלוסיה בשכונה הספציפית בשנים האחרונות, עד כדי הפיכתה למוקד משיכה להיפסטרים אופנתיים.

שכונת וודינג מציגה פוטנציאל מיוחד מבחינת נדל"נית. מחירי הדירות להשכרה והשקעה בשכונת מיטה הרקיעו שחקים בשנים האחרונות והגיעו עד לכ-6000 יורו למטר בקניית דירה ועד לכ- 18 יורו למטר בהשכרה. עלייה זו הובילה למגמה של ביקוש הולך וגובר לדיור באיזורים

- 1 תחנות רכבת תחתית U8 ו-U9, חשמלית ואוטובוס
- 2 בית חולים
- 3 סופרמרקט
- 4 מרכז ספורט
- 5 מרכז תרבות ואמנות



# יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה בHansa Straße מתבצעת באמצעות קבוצת רוכשים אותה יוצרת אינספריישן. 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 אינספריישן את הליך הפרסלציה ושיוך הדירות ב Grundbuch - הטאבו הגרמני. משך ההליך כ 21 חודשים.

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

שכר הדירה המצוין בטבלת מחירי הדירות הינו בניכוי הוצאות חימום, ניקיון, פינוי אשפה, ביטוח מבנה וכו'. משכר דירה זה יש לנכות 30 אירו דמי ניהול וכן 0.8 אירו למ"ר אשר יופקדו על פי חוק בקרן התחזוקה של הבניין.

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

# השוואת מחירים

דוגמאות רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין

## דירות למכירה באזור

### דוגמא א'

כ- 560 מטר מן הבניין  
דירה מושכרת של 60 מ"ר במחיר של 137,017 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,284 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית צפויה 430 יורו, המהווה תשואה של כ 3.77% ברוטו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/80374346>

### דוגמא ב'

כ- 430 מטר מן הבניין  
דירה ריקה של 65.33 מ"ר בבניין חדש במחיר של 232,583 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 3,560 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית צפויה 504 יורו, המהווה תשואה של כ 2.6% ברוטו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/81379494>

### דוגמא ג'

כ- 780 מטר מן הבניין  
דירה מושכרת של 75 מ"ר במחיר של 183,073 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,440 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 830 יורו, המהווה תשואה של כ 5.44% ברוטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/81244068>

## דירות להשכרה באזור

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של 300-600 מטר מסביב לבניין. השכירות נעה בין 7-9 יורו למטר. הממוצע בפרויקט כיום הינו כ 4-5 יורו למטר. כלומר הפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר גבוה מאוד.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/81361674>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/78773085>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/78388799>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/81293733>



# ניהול ההשקעה

בחברת אינספריישן אנו מאמינים כי השקעה טובה כוללת בתוכה שני אלמנטים: רכישה מוצלחת, וניהול אפקטיבי אשר מאפשרים 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 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 לאחר החתימה על הסכם הצטרפות לקבוצת הרוכשים יופקדו 20% מסכום הרכישה באירו לחשבון נאמנות בישראל/גרמניה. לאחר השלמת מכירתן של 80% מהדירות בפרוייקט יעביר המשקיע את יתר הכספים 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 ל- 150,000 סטודנטים מרחבי העולם.
- שינויים בתרבות המגורים בברלין מעידים על מעבר הולך וגדל ממגורים בשכירות לרכישת בעלות על יחידות דירה. 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 2016, כאשר כבר היום ברלין מהווה את יעד התיירות ה- 3 בפופולריות שלו באירופה.

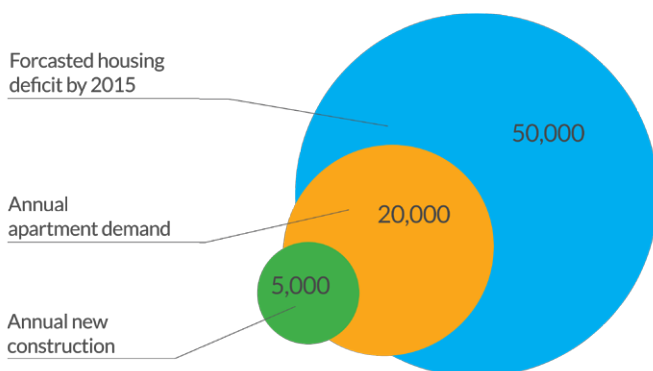
• מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב-11.2% והשכירויות ב-8.2% (בממוצע (JLL 2013)).

• 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 יתגבר, והעלייה במחירי הנכסים בעיר צפויה להמשיך לאור הביקוש הגבוה לדירות" (JLL 2013)

## Berlin housing demand



Source: CBRE - GSW, Housing Market Report 2014

# צור קשר

## אינספיריישן גרופ תל-אביב

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

טלפון: 03-7949800  
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 30 698 19 3980  
Tel: 072-2419880/1  
Fax: +49 30 698 19 39811

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

## Inspiration Group Asia Shanghai Office:

Room 2009 Jing'an China Tower,  
1701 Beijing West Rd.  
Jingan, Shanghai 200040 China

Tel: +86 21 6157 4952

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



**Inspiration  
Group**