



STORAFFÄR. En av de stora fastighetsaffärerna i Tyskland i fjol var SEB:s köp av Daimlers kontorshus, i mitten, i Berlin.

FOTO: MIGUEL VILLAGRAN

Tyska hus lockar

Stabil marknad attraktiv för investerarna

BERLIN

Den tyska fastighetsmarknaden står stabilt medan omvärlden vacklar.

München och Hamburg är hetast i Europa, anser investerare.

München och Hamburg är de mest intressanta städerna i Europa för investeringar. Det visar en enkät med 500 aktörer på marknaden som Pricewaterhouse Coopers och Urban Land Institute har gjort.

Berlin ligger kvar på plats nio medan Stockholm har rasat från plats åtta till elva.

Anses lågt värderat

Tyskland anses som lågt värderat. Under 2000-talet har nordiska investerare köpt fastigheter i Tyskland för 15 miljarder euro, 160 miljarder kronor, beräknar advokatbyrån Mannheimer Swartling. En tredjedel kom under rekordåret 2007.

SEB stod för en av fjolårets storaffärer, köpet av ett kontorskomplex på Potsdamer Platz i Berlin från Daimler för 1,4 miljarder euro.

”Sedan försvann affärerna under fjärde kvartalet”, säger Thomas Kaiser-Stockmann, delägare i Mannheimer Swartling, som nyligen höll ett fastighetsseminarium i Berlin.

Marknaden har förändrats. ”Det görs inga stora portföljaffärer längre. Däremot mindre affärer med enstaka objekt i bra lägen”, säger Uwe Pempel, chef för Kristensen Properties i Berlin.

Han har precis köpt en affärsfastighet i Oldenburg



Uwe Pempel, chef för Kristensen Properties i Berlin.

nära Bremen för 3,3 miljoner euro. Den lokala sparbanken lånade till köpet.

”De kan marknaden och kunde gå ut och titta på objektet. Många sparbanker har över huvud taget inte påverkats av bolånekrisen”, säger Uwe Pempel.

Bankerna ökar kraven

Men kraven ökar. Nu finansierar bankerna bara 70–75 procent av köpen mot uppemot 95 procent tidigare.

”Vi är mycket försiktiga och vill se vart marknaden går”, säger Liselotte Hjorth, chef för SEB:s fastighetsenhet.

Priserna har sjunkit något även i Tyskland, men inte så mycket som i Norden, på brittiska öarna eller i Spanien.

Tyskland är också mycket splittrat. I öst står många hus tomma och köpkraften är liten. I sydvästra hörnet är ekonomin bäst.

Skillnaden mellan segmenten är också stora. Vårdhem har länge setts som en säker investering – tyskarna blir allt äldre – men priserna har sjunkit något. Hotell är överetablerade, särskilt i Berlin.

Däremot går lägenheter och affärslokaler bra. Hyrorna för nyuthyrning steg i fjol med 5 procent i Berlin.

Särskilt danskarna har varit aktiva i den tyska huvudstaden. Men fastighetsinvesteraren Griffin har gått i konkurs på grund av överbelåning.

”Vi förvaltar större delen av Griffins portfölj med 150 fastigheter, varav 50 i Tyskland, 50 i England och 50 i Norden samt omkring 5 000 lägenheter”, säger Uwe Pempel på Kristensen.

MIKAEL BJÖRK

mikael.bjork@di.se
+49 175 541 79 34