

Allargare gli orizzonti della compravendita immobiliare in Europa

Acquistare casa nel cuore della Germania

Berlino, una città dagli insospettati fermenti culturali, giovani e ospitale

di **Salvatore Mileto**

Una terra forse poco conosciuta e apprezzata che invece sa offrire, al di là degli stereotipi, numerosi spunti interessanti per immaginarsi un nuovo viaggio o addirittura una nuova sistemazione. Forte nell'economia è attualmente lo Stato europeo più avanzato dove, attraverso il progetto Erasmus, ad esempio, per un giovane è possibile inventarsi una opportunità di studio e, chissà, forse un domani anche un possibile lavoro.

Abbiamo chiesto a Stefano Lucidi, socio della mQua-



dra srl, che da anni si occupa di intermediazione immobiliare in Germania, alcune informazioni per trovare una sistemazione nel caso si voglia investire in questo Paese.

- Da quanto tempo svolgete questa attività in Germania e come è nata l'idea di questa professione all'estero?

Siamo attivi in Germania da circa tre anni, ma possediamo un grande know-how nel settore immobiliare tedesco grazie all'integrazione, nel nostro team, di un professionista con più di 20 anni di esperienza. Nato a Berlino, con strutture in diverse città, si è occupato anche di privatizzazioni

per lo Stato (dopo la riunificazione della Germania Est/ Ovest), ristrutturazione e riqualificazione. Inoltre, collabora con alcune Banche e Fondi per la valorizzazione degli immobili.

Abbiamo creato un partnership Win-Win che consente ai nostri clienti internazionali di comprendere il settore immobiliare ed i servizi in Germania (property management, facility, commercialista, agente ...) e di rispondere meglio alle esigenze del cliente "straniero". Dal momento che il nostro Partner non



ha solamente le esperienze in Germania, ma anche in altre paesi e specialmente in Italia, conosce le differenze di questi sistemi e per questo è un ponte ideale per trasferire il know-how e l'esperienza tra questi due sistemi.

- La compravendita in Germania prevede, come in Italia, proposta d'acqui-

sto, compromesso, rogito... oppure?

In Germania, come in Italia, in tutti i contratti di compravendita relativi a terreni e immobili, è obbligatoria la presenza di un notaio. Il notaio deve essere neutrale e deve offrire la sua consulenza per chiarire tutte le domande relative al contratto.

Normalmente si può fare una prenotazione, che sarà limitata per 2- 4 settimane. Per questa prenotazione, può essere richiesto di lasciare un deposito – una cifra tra 500 e 5.000 Euro. Con la prenotazione le parti si scambiano le informazioni/documenti sull'immobile e sui mezzi di pagamento in particolare, sull'eventuale mutuo. Infatti è indispensabile che l'acquirente sia in grado di dimostrare la disponibilità di tutto l'importo necessario all'acquisto, incluso una lettera della banca che approva il mutuo.

Con la prenotazione il notaio garantisce che l'immobile è libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e lo blocca al Catasto per conto dell'acquirente. Successivamente stabilisce le condizioni per l'acquirente





e la banca (eventuale mutuo). In tutti questi atti, il notaio ha un ruolo di fiduciario per entrambe le parti al fine di assicurare la massima sicurezza nel trasferimento della proprietà. Quando il notaio ha la certezza che il tra-

sferimento della proprietà è possibile, chiede all'acquirente di pagare il prezzo di acquisto al venditore! E' importante osservare che il notaio ha autorità nei confronti delle parti e risponde anche per eventuali errori tecnici. Le spese notarili sono a carico di entrambe le parti.

- Puoi darci un'idea dei prezzi medi delle abitazioni in centro o in periferia a Berlino?

Dipende, come in Italia, molto dalla zona (ci sono anche altre variabili come: epoca, reddito, rifiniture, traffico, servizi pubblici ecc...). Per l'acquisto si parte da un minimo 800 euro/mq (fuori città) fino ad arrivare nelle zone centrali ad un massimo di 4.000 euro/mq per appartamenti di lusso/rinnovati. Interessante notare che in Germania si prendono sempre a riferimento i mq calpestabili e non quelli commerciali.

La locazione in confronto con l'Italia è molto più a portata di tasca: un appartamento arredato di 75mq ad un piano intermedio, in buone condizioni, con balcone e garage costa 400-800 euro al mese (dipende dalla zona). In genere si chiedono due/tre canoni di deposito.



- Quali sono le provvigioni per l'acquisto o l'affitto a Berlino?

Per l'acquisto le provvigioni vanno da zero fino ad un massimo del 7,5% + iva. Mentre per la locazione uno/due canoni.

- Come sono tassati gli immobili?

Grunderwerbssteuer (tasso di acquisto del terreno edificabile) - tra 3,5, - 5,5 % del prezzo. Grundsteuer (tassa comunale) il calcolo è complesso... ma si tratta di una somma non elevata e dipende dal comune / zona (es. valore appartamento 100.000 / 500 Euro annuale).

Si deve osservare che se il comune ha fatto un grande investimento pubblico “Anliegerbeteiligung”, ad esempio la realizzazione di una metropolitana, strada o modernizzazione ecc... può accadere che si debba pagare una somma 2-4 anni dopo l’acquisto, per questo motivo è importante escludere questo rischio nel contratto!



- Come è l’andamento del settore immobiliare in Germania?

I prezzi delle abitazioni in Germania sono cresciuti nel 2011, spinti dalla moderata crescita economica e dall’occupazione. La crescita dei prezzi continua dal 2010 mediamente oltre il 4%. Il prezzo medio di un appartamento è di € 140.000,00. Il mercato immobiliare tedesco ha avuto un andamento negativo dalla metà degli anni ‘90 al 2005, quando la maggior parte dei paesi europei erano in pieno boom immobiliare. Dopo la riunificazione, varie zone e Berlino Est hanno visto uno sviluppo del residenziale grazie agli incentivi fiscali, ma interi edifici sono rimasti vuoti per

lunghi periodi, nonostante la loro alta qualità. I prezzi sono aumentati in modo significativo in molte città come Francoforte e Düsseldorf, al contrario di Berlino, diminuiti del 7,75% nello stesso periodo. Attualmente i prezzi sono stabili, con un eccesso di offerta a Berlino-Est. Circa il 55% dei tedeschi vive in affitto. La percentuale più ampia

a livello mondiale. In particolare gli anziani, vista la contrazione delle pensioni, non sono propensi ad acquistare nuove case, e preferiscono andare in affitto. La richiesta di nuovi alloggi è orientata più verso le case singole e bifamiliari. Gli acquirenti per lo più si indebitano con mutui a tasso fisso.

Il prezzo degli affitti è in crescita dal 2000, portando a rendimenti superiori rispetto ad altri mercati europei. A Berlino, il reddito da affitto varia da 4,3% al 6%, le unità più piccole hanno rendimenti più elevati. A Francoforte, i redditi sono leggermente superiori mentre, a Monaco di Baviera sono generalmente più bassi.

Per il mercato immobiliare tedesco ci aspettiamo una crescita moderata per i prossimi anni.

- Berlino è una città artisticamente viva, quali sono le possibilità per i giovani?

Berlino è la seconda città in Europa dopo Londra per popolazione, e rappresenta uno dei più importanti centri politici, culturali e scientifici europei. Tra i principali luoghi da vedere: Potsdamer Platz, Brandenburg, Reichstag, i castelli Charlottenburg, Bellevue, Köpenik, Museumsinsel, Kulturforum. Inoltre, ci sono nove teatri e tantissimi club dove si può ascoltare musica live e bere fino a tardi. Sono frequenti le discoteche ed i locali notturni. Infine, consiglio una rilassante sauna nel parco Treptow o in uno degli altri stabilimenti (fate sempre attenzione al rispetto dell'etichetta).

- Chi sceglie di avere una casa a Berlino? Solo giovani o...

I tedeschi preferiscono andare in affitto in un appar-

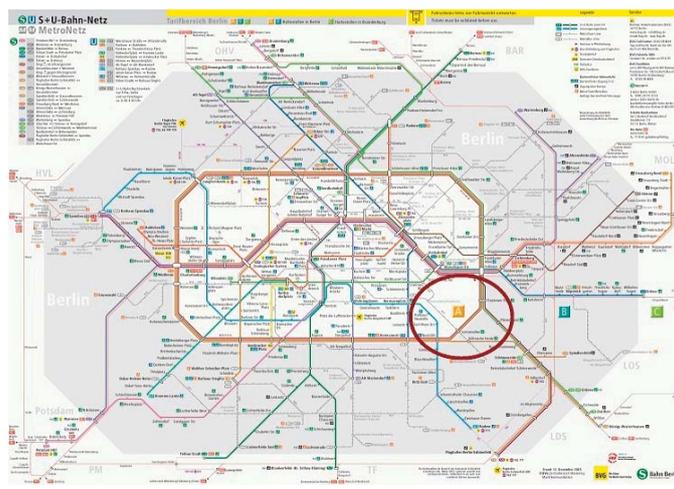
tamento o acquistare un immobile singolo, o una villetta fuori città. Tra gli affittuari, tanti stranieri e giovani. A Berlino, arrivano acquirenti di ogni tipo dalla Germania e dal resto d'Europa, dall'imprenditore alla pensionata che vuole mettere a reddito la liquidazione. Negli ultimi anni sono frequenti gli investitori dalla Turchia, Russia e da Israele. In questi casi è frequente l'acquisto di un appartamento già affittato allo scopo di ottenere da subito un reddito.

- La vita è cara?

Meno che in Italia; a partire dalla spesa al supermercato, una cena al lume di candela, fino all'affitto di un immobile i costi sono più bassi, soprattutto grazie alla concorrenza. Inoltre, i servizi pubblici sono mediamente più efficienti dei nostri e questo incide anche sulla qualità della vita.

- In Germania fa sempre freddo?

Certamente il clima è più rigido del nostro. A Berlino,



ad esempio, la temperatura media nella stagione invernale è di 3,7 gradi mentre d'estate è di 23,3 gradi con un clima molto asciutto rispetto alla media europea.

- Come sono i trasporti pubblici a Berlino?

Nonostante la sua popolazione, a Berlino l'aria è poco inquinata grazie al vento, alle aree verdi e proprio grazie ai trasporti pubblici molto efficienti: 15 linee ferroviarie urbane, una circolare e 9 linee metropolitane, 10 linee di traghetti che attraversano il fiume Sprea, altri fiumi e laghi in particolare nei quartieri Treptow, Wannsee e Kladow.

- Wurstel, crauti e birra, ma c'è dell'altro?

A Berlino, come nel resto della Germania, si possono trovare molte specialità locali dal mare del Nord (aringhe, anguille, gamberi e aragoste), asparagi, patate, prosciutto, gnocchi, pasta all'uovo, tantissimi dolci e anche del vino rosato del Reno.

- Quale è lo spirito tedesco nel confronto degli italiani?

Al contrario dell'apparenza, i tedeschi si sanno divertire e sono molto spiritosi.

Ultimamente ci prendono molto in giro per la politica ma ci prendono anche molto sul serio quando si parla di economia.

- Oltre al tedesco, come si può comunicare?

E' molto frequente l'uso dell'inglese, più rara la conoscenza della lingua italiana.

I turisti, anche se non conoscono il tedesco, ottengono sempre delle risposte gentili dai berlinesi che si dimostrano molto disponibili. Ad ogni modo, se si decide di acquistare un immobile, o firmare un contratto di qualsiasi genere, è indispensabile rivolgersi ad un interprete ed avere la necessaria assistenza. ■



Stefano Lucidi, mQuadra srl



mQUADRA s.r.l.
Consulenza & Mediazione
Via Carlo Alberto Racchia 2 - 00195 ROMA
Tel 06 83369056 – Fax 06 83369057
info@mquadra.com
www.mquadra.com
www.mquadra.it

MQUADRA is a member of RealEstateInnovation
European companies in the Real-Estate Industry