

## Investering i fast ejendom i Berlin

*Berlinerne er uvenlige og hensynsløse, ubehøvede og påståelige. Berlin er frastødende, larmende, beskidt og grå. Der er byggepladser og blokerede gader, hvor end man går og står. Men jeg har ondt af alle de mennesker, der ikke kan bo her!*

*Anneliese Bödecker, Berlin*

### Den økonomiske og demografiske udvikling

Hvad er det der gør, at internationale storinvestorer har rettet deres fokus mod Berlin og handler fast ejendom i stor stil?

Tyske storbanker og internationale investeringsforeninger vurderer, at Berlins ejendomsmarked befinder sig på et lavpunkt. Efter mange års faldende ejendomspriser er der, ifølge analytikere, tegn på en ændring af kurven i opadgående retning. Indtil videre er det hovedsagligt internationale investorer, der slår til. Tyskerne selv er efter mange år med økonomisk stagnation og stor arbejdsløshed mere tilbageholdende. Oplevelsen af en bristet ejendomsboble i halvfemserne sidder endnu dybt i rygmarven; mange har tabt store beløb på handel med fast ejendom.

#### *Forventningerne efter murens fald*

Kort tid efter murens fald i 1989 og genforeningen i 1990 var der blandt investorer og politikere store forventninger til Berlins økonomiske udvikling. Berlin var jo blevet hovedstad i Europas største land. Et enormt stort istandsættelses- og genopførelsesbehov i Østberlin, samt favorable skattefradrag for ejendomsinvesteringer i de nye forbundslande generelt, medførte en tilsvarende stor byggeaktivitet. Nye bolig- og ikke mindst erhvervsarealer blev skabt. Problemet i Berlin var imidlertid, at der blev bygget langt over det faktiske behov. Flytningen af hovedstaden fra Bonn til Berlin medførte ikke den ventede befolkningstilvækst. Dyrt nybyggeri kunne ikke lejes ud, og måtte siden sælges til priser langt under byggeprisen. Det er i dag ikke ualmindeligt, at man kan erhverve 5 år gammelt byggeri til under halv pris.

#### *Udviklingen de seneste år*

Berlins erhvervsliv var endnu i de første tre år af det nye årtusinde præget af faldende eller stagnerende økonomi. Først i 2004 vendte kurven med en positiv vækst på 0,4 %. Den forarbejdende industri, som ellers havde haft en negativ vækst siden genforeningen, opnåede samme år et plus på 2,3 %. Dette skyldtes ikke mindst medicinalindustrien, repræsenteret ved bl.a. Schering og Berlin-Chemie, men også andre store virksomheder som DaimlerChrysler, Siemens og BMW havde deres andel i væksten. En udpræget industriby er og bliver Berlin dog ikke. Kun 3 % af Berlins befolkning arbejder i den forarbejdende industri, mens Tysklands gennemsnit ligger på 7,3 % og f.eks. Münchens på hele 9,5 %.

### *Berlins fremtid*

Berlins økonomiske styrke ligger i byens status som hovedstad. Berlin har som regeringsby tiltrukket styrelser, forbund, organisationer, medievirksomheder og diplomater. Men Berlin har også som en europæisk kulturhovedstad med et stærkt ry for at være åben og tolerant tiltrukket en masse kreativ kapital. Dette tillægges væsentlig betydning – ligesom byens infrastruktur indenfor uddannelse og forskning også er en stærk faktor. Ifølge Deutsche Bank Research (<http://www.dbresearch.com>) synes udsigterne for Berlins økonomi da også at være gode. Alligevel bør det betænkes, at der selvfølgelig er tale om gisninger.

Især blandt unge, aktive og kreative mennesker er Berlins tiltrækningskraft stor. Billige erhvervs- og boliglejemål gør livet nemmere for iværksættere og nystartede virksomheder. Ifølge en undersøgelse fra 2003 foretaget af det tyske forskningsinstitut Allensbach (<http://www.ifd-allensbach.de>) ville 28 % af beboerne i de andre tyske storbyer gerne flytte til Berlin. Og mange gør det. En undersøgelse fra Empirica-Institut (<http://www.empirica-institut.de>) viser, at flere flytter fra Hamborg og Köln til Berlin end omvendt. Desuden må den etniske mangfoldighed samt den høje andel af udlændinge fra alverdens nationer med allerede etablerede netværk forventes at give Berlin et godt kort på hånden i den fremtidige konkurrence om kvalificeret udenlandsk arbejdskraft.

Berlins erhvervsudvikling forventes at ligge i brancher, som arbejder indenfor bio- og miljøteknik og IT og kommunikation. Men også på medieområdet har byen de seneste år oplevet et sandt boom, sådan at byen nu hastigt nærmer sig den ellers traditionelle mediehovedstad, Hamborg, i antallet af beskæftigede indenfor denne branche (Berlin: 59.000 og Hamborg: 61.000). I München og Köln er tallene betydelig lavere.

### *Den demografiske udvikling*

Ifølge Forbundsrepublikken og delstaten Berlins statistikker vil indbyggertallet i Berlin stige de næste 10 år for derefter at falde igen. I år 2025 vil indbyggertallet således være tilbage på 2005 niveau. Herefter forventes det yderligere at falde – helt i tråd med den generelle demografiske udvikling i Tyskland. Men også i det længere perspektiv vil Berlin – alene i kraft af sin rolle som hovedstad – vedblive med at være en europæisk storby med i omegnen af 3 millioner indbyggere. En anden faktor er antallet af husholdninger. Flere og flere mennesker bor alene. Alene fra 2002 til 2003 blev der registreret 26.000 nye husholdninger. Først i 2035 vil antallet af husholdninger igen være tilbage på 2005 niveau, nemlig på 1,92 millioner. Dog vil antallet af pensionisthusholdninger til den tid være dobbelt så højt som i 2005 (ca. 400.000).

## **Ejendomsmarkedet**

Der bør skelnes mellem de forskellige typer af fast ejendom, såsom: butikker, kontorer og boliger til henholdsvis privat brug og til udlejning. Nedenfor følger enkelte kommentarer vedrørende de væsentligste to markeder: kontor og bolig.

### *Kontorlokaler*

Selvom der allerede er overkapacitet i kontorarealer, bygges og skabes der stadig nye kontorarealer – f.eks. bygningerne ved Europas største banegård, Berlin Hauptbahnhof, som blev færdigbygget i sommeren 2006, og det såkaldte Köbisdreieck, et kontor- og boligkompleks lige overfor de nordiske ambassader. Også ved Leipziger Platz bygges der nye kontorbygninger, selvom der i forvejen står en del tomme kontorlokaler. Færdige byggetegninger til øvrige storprojekter ligger desuden og venter i investorernes skrivebordsskuffer. Det gælder bl.a. planer om byggeri af 10 højhuse på 150 meter i højden ved Alexanderplatz, et højhus ved Bahnhof Zoo, udvikling af Charlottenburger Spree-

Kurfürstendamm 57  
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0  
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

[www.advokatfirma.de](http://www.advokatfirma.de)

tadt samt områderne omkring Ostbahnhof og Hauptbahnhof. Der må dog sættes stort spørgsmålstegn ved realiseringen af nogle af disse projekter.

Denne overkapacitet af kontorlokaler forventes dog ikke at blive varig. Der skabtes og skabes betydelig færre kontorarealer i 2005 og 2006 end i de tidlige år. Samtidigt forsvinder ubrugelige kontorarealer, enten ved ombygning til anden benyttelse (f.eks. hotel-drift) eller ved nedrivning.

Deutsche Bank Research har opstillet tre scenarier for huslejeudviklingen i Berlin. Ifølge det midterste og, efter bankens opfattelse, mest sandsynlige scenarium, hvor der kalkuleres med et moderat opsving, vil huslejeniveauet frem mod 2010 stige med 10 % (<http://www.dbresearch.com>).

### *Boliger*

En overkapacitet på anslået 100.000 boliger har ført til en drastisk tilbagegang i nybyggerier af boliger. I Berlin skabes der for tiden betydelig færre boliger end der fjernes ved f.eks. nedrivninger, sammenlægning af boliger eller omdannelse til erhverv. Alene i bydelen Marzahn forsvandt der i 2004 3 gange så mange boliger, som der blev skabt i hele Berlin.

Sammenholdes dette med den demografiske udvikling for Berlin samt stigningen i antallet af husholdninger netop gennemgået ovenfor, må det derfor forventes, at denne enorme overkapacitet på sigt vil forsvinde.

## **Hvor skal jeg investere i Berlin?**

Det gælder om at følge med i medierne. Hvor bygges f.eks. nye shoppingcentre, hvad betyder færdiggørelsen af hovedbanegården, og får Berlin sin nye lufthavn?

Et eksempel. Der er netop i foråret 2006 af den tyske forfatningsdomstol givet grønt lys til bygning af en ny stor international lufthavn i Berlin Schönefeld. Dommen betyder samtidig lukning af byens øvrige lufthavne Tempelhof og Tegel med det til følge, at støjgenerne i bydelene Tempelhof, Neukölln, Friedenau, Schmargendorf og Reinickendorf, Spandau, Wedding og Pankow vil ophøre. Det har stor indflydelse på boligmarkedet.

### *Bydelene*

I modsætning til mange andre europæiske hovedstæder er det i Berlin stadig muligt for normalindkomstgrupperne at bosætte sig i centrum. Det kunne f.eks. være i den nordlige del af bydelen Mitte eller i en af de mange grå betonbygninger (Plattenbau) fra DDR-tiden, hvor den mere nøgterne arkitektur bliver opvejet af en lav husleje og en aldeles central beliggenhed (f.eks. boligerne i Leipziger Strasse med udsigt over det historiske Berlin).

Omkring Berlins to centrumer, City West i vest og Mitte i Øst, findes urbane bydele af vidt forskellig karakter. Mere borgerlige og pæne er bydelene Charlottenburg, Wilmersdorf, Steglitz og dele af Schöneberg i syd og vest. Flere danskere har allerede valgt at investere i boliger og boligudlejningsejendomme i disse kvarterer. Moabit og Wedding i nord, Kreuzberg, Neukölln og Treptow i syd og sydøst er kendetegnede ved mere simpelt og gammelt byggeri. Specialtilfældene er Prenzlauer Berg og Friedrichshain i øst. Disse to bydele er meget populære blandt nye tilflyttere til Berlin, men også blandt danskere, der køber ferieboliger og udlejningsejendomme i Berlin. Beboernes livsstil i Prenzlauer Berg svinger fra bohème til bourgeoisi. Kendte beboere er bl.a. den tidligere forbundspræsident, Wolfgang Thierse, og Tysklands miljøminister, Jürgen Trittin. Dele af Friedrichshain udgør et billigt refugium for arbejdere såvel som arbejdsløse, pensionister og i høj grad studer-

Kurfürstendamm 57  
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0  
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

[www.advokatfirma.de](http://www.advokatfirma.de)

ende. Begge bydele er også populære blandt unge familier - folk som er flyttet dertil inden de blev forældre og nu ikke længere vil flytte derfra.

Området omkring Hackscher Markt er et centrum indenfor reklame- grafik- og PR-branchen. Musik- og medievirksomheder har valgt at slå sig ned i området omkring Oberbaumbrücke . Dette kvarter er også p.t. (2005-2006) det mest hippe, hvad angår udvalget af klubber og dansesteder. Kreativ kapital findes også i området omkring Winterfeldplatz i Schöneberg og omkring Marheineke- og Chamissoplatz i Kreuzberg.

Både i øst og vest findes der i nærheden af byens centrumer højhuskvarterer fra 70'erne og 80'erne. Det gælder: på "Fischerinsel" i Mitte, ved Kottbusser Tor i Kreuzberg, Voltasstrasse i Wedding, Landsberger Allé, Ostbahnhof i Friedrichshain, Mehringplatz (vest) og Platz der Nationen (øst). For nogle kvarterer går det grundet deres beliggenhed til centrum godt, andre tilnærmer sig slumlignende tilstande.

I lidt længere afstand fra Berlins vestcentrum (City West) er det stadig muligt at bo urbant og noget mere gedigent. Især i bydelene Charlottenburg, Wilmersdorf, Steglitz og dele af Schöneberg resideres der i fine villaer med loftshøjder på op til 3,5 meter og ikke sjældent på over 200 m<sup>2</sup> boligareal. I de brede gader er der træer på begge sider og butikker, restauranter og caféer kan nås i til fods. Selv de bedrestillede beboere i disse kvarterer har ofte ikke nogen bil, da den alligevel ikke ville blive brugt. Ofte er der udsyn til grønne arealer. Det gælder f.eks. kvartererne ved Lietzensee, Wilmersdorfer Volkspark og i Westend.

Berlins fineste adresser skal findes i bydele som Dahlem, Grunewald og Schlachtensee. Her er priserne dog høje, og udbudet lille. Er adressen af mindre betydning, er der rig mulighed for at finde en gunstig villaejendom i bydelene Heiligensee i nordvest, Staaken i vest, Marienfelde, Buckow og Alt Glienicke i syd, i Rahnsdorf, Biesdorf, Mahlsdorf, Karow og Buchholz i øst og nordøst. Der tales her om: "Grosstadt Wohnen zu Mittelstadt Preisen", dvs. at villapriserne svarer til dem i provinsbyerne.

Orienter dig på byplanen under <http://www.berliner-stadtplan24.com/>

**Hans-Oluf Meyer**  
Advokat (L)  
LL.M & Rechtsanwalt

[meyer@advokatfirma.de](mailto:meyer@advokatfirma.de)

Kurfürstendamm 57  
D 10707 Berlin  
Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0  
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9  
[www.advokatfirma.de](http://www.advokatfirma.de)