

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-tadt samt områderne omkring Ostbahnhof og Hauptbahnhof. Der må dog sættes stort spørgsmålstejn 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. og i Westend.

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

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