

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).

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