

BERLIN

NR. 1/2014 - ÅRGANG 4

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV

ØGLETAL · BALANCE · AKTIE · RESULTATOPGØRELSE · KONCERN · PASSIVER · INDRE VÆRDI · NOTEOVERSIGT · ÅRSRAPPORT 2013 · NOTE · LED

TAL · BALANCE · AKTIE · RESULTATOPGØRELSE · KONCERN · PASSIVER · INDRE VÆRDI · AKTIVER · NOTEOVERSIGT · ÅRSRAPPORT 2

KTIE · RESULTATOPGØRELSE · KONCERN · PASSIVER · INDRE VÆRDI · AKTIVER · NOTEOVERSIGT · ÅRSRAPPORT 2

ULTATOPGØRELSE · KONCERN · PASSIVER · INDRE VÆRDI · AKTIVER · NOTEOVERSIGT · ÅRSRAPPORT 2

GØRELSE · KONCERN · PASSIVER · INDRE VÆRDI · AKTIVER · NOTEOVERSIGT · ÅRSRAPPORT 2

ASSIVER · INDRE VÆRDI · AKTIVER · NOTEOVERSIGT · ÅRSRAPPORT 2013 · NOTE · LED

· INDRE VÆRDI · AKTIVER · NOTEOVERSIGT · ÅRSRAPPORT 2013 · NOTE · LED

ÅRSRAPPORT
2013

KONCERN HOVED OG NØGLETAL

| | 2013 | 2012 |
|--|---------|---------|
| Nettoomsætning | 41.709 | 35.267 |
| Dagsværdiregulering | 25.592 | 11.880 |
| Resultat af primær drift | 19.440 | 17.641 |
| Finansielle poster (netto) | -15.681 | -14.926 |
| Årets resultat | 22.979 | 13.069 |
| Investeringsejendomme til dagsværdi | 836.852 | 780.031 |
| Balancesum | 848.351 | 796.074 |
| Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser | 271.407 | 201.677 |

NØGLETAL

| | | |
|------------------------------------|-------|-------|
| Resultat pr. aktie efter skat | 10,19 | 6,78 |
| Egenkapital forrentning efter skat | 9,7% | 7,0% |
| Soliditetgrad | 32,0% | 25,3% |

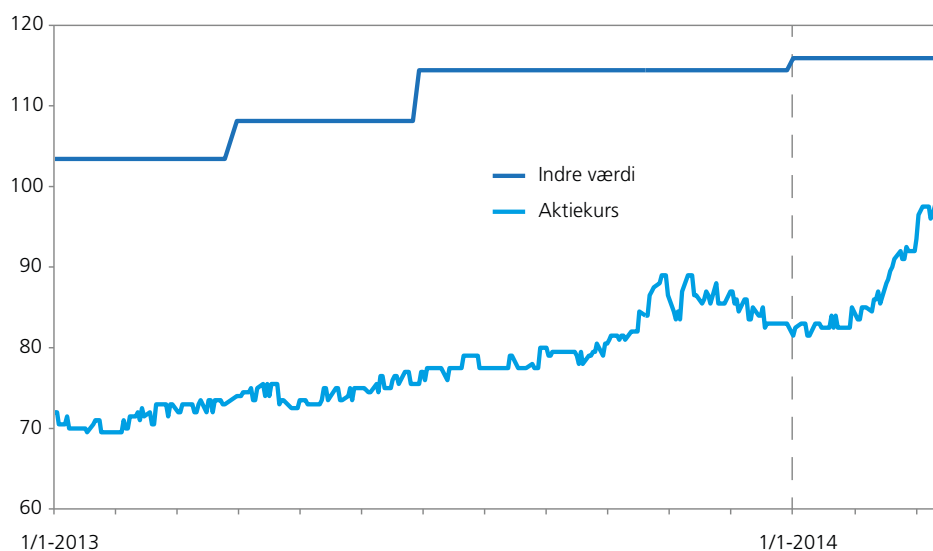
AKTIEN

| | | |
|----------------------------|-------|-------|
| Kurs 31/12 | 83 | 70,5 |
| Indre værdi | 115,6 | 103,4 |
| Kurs/Indre værdi pr. 31/12 | 0,72 | 0,68 |
| Omsætning (mio. kr.) | 31,0 | 19,0 |

PORTEFØLJEN

| | | |
|----------------------|--------|--------|
| Antal ejendomme | 21 | 21 |
| Antal lejemaal | 693 | 695 |
| Antal m ² | 58.088 | 58.077 |

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



DOWNLOAD MATERIALE

Årsrapporten 2013 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S kan downloades som PDF-fil på: www.ejdtyskland.dk



INDHOLD

- 2 Selskabets drift
- 5 Berlin bygger slotte
- 8 Markedsorienteret ejendomsudvikling
- 10 "Opern Festtage"
- 12 En rigtig god ide: Daggammelt brød

UDGIVELSE

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
info@ejdtyskland.dk

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION/FOTO

Charlotte Baagø

SKRIBENTER

Charlotte Baagø

TRYK

Zeuner Grafisk, Odder
BERLIN er svanemærket.
Eftertryk kun tilladt efter aftale med EgnsINVEST.



Positiv udvikling i 2013



Stabil drift af selskabet har givet et positivt resultat på 29,3 mio. kr. før skat. Aktiekursen har haft en positiv udvikling.

Af Ulla Sørensen

KURSUDVIKLING OG AKTIENS OMSÆTNING

Der har i 2013 været en positiv udvikling i aktiekursen i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S, som i løbet af året er steget med 15,28%. Den positive udvikling er fortsat med en kraftig stigning i de første måneder af 2014, så aktiekursen er ved at nærme sig indre værdi. Selskabets indre værdi er på 115,6 ved årets slutning mod 103,4 ved begyndelsen af året, og egenkapitalforrentningen før skat udgør 12,4% mod 7,8% sidste år.

Interessen for aktien er vokset markant. Der har på NASDAQ OMX First North været handlet for 31 mio. kr. i 2013 mod 19 mio. kr. i 2012. Dertil skal lægges omsætning afviklet som OTC-handler.



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S havde ved udgangen af 2013 2.206 navnenoterede aktionærer.

RESULTAT FØR SKAT PÅ 29,3 MIO. KR.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat på i alt 29,3 mio. kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 25,6 mio. kr., hvorved driftsresultatet er på 3,8 mio. kr. Forventningerne til årets driftsresultat ved seneste fondsbørsmeddelelse var i intervallet 3,5 - 4,2 mio. kr.

Nettoomsætningen er steget med 18% fra 2012 til 2013 blandt andet som følge af tilgang af en ejendom, der blev erhvervet via en share-deal-transaktion ultimo 2012, stigninger i lejen samt øvrige optimeringer.

Værdireguleringerne er skabt gennem renovering af ejendomme og enkelt-lejemål samt udnyttelse af tagetager til etablering af penthouselejligheder, hvilket har givet basis for en øget leje. Yderligere er de skabt ved ændringer i markedsløjen.

Selskabet har i året konverteret bankgæld til realkreditlån, hvilket betyder faldende renter i 2014. Selskabet står dermed styrket på finansieringssiden. Likviditeten udgør 8,8 mio. kr. ved årets udgang mod 11,9 mio. kr. sidste år. Soliditetsgraden for selskabet er 32% mod 25% sidste år. Det er selskabets mål at have en soliditet på minimum 25%.

KAPITALFORHØJELSE

Der er i årets løb foretaget en kapitalforhøjelse på nominelt 30 mio. kr. samt en rettet emission som følge af tidligere nævnte share-deal-transaktion på nominelt 9,8 mio. kr.

LEDELSENS FORVENTNINGER

Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2014 før værdireguleringer af investeringsejendommene vil ligge i intervallet 5,5 - 6,3 mio. kr., hvilket er 1,2 - 2,0 mio. kr. højere end det netop aflagte resultat. Det skyldes primært en væsentlig forbedring af lånerenten for selskabet på grund af omlægning af realkreditlån kombineret med faldende administrationsomkostninger kombineret med at selskabet forstsat vil arbejde for at optimere driften.



UDVIKLINGEN I BERLIN SKABER GROBUND FOR MERE

Der er en positiv udvikling i Berlin. I 2012 var den økonomiske vækst i hovedstaden sammenlignet med de øvrige 15 tyske delstater den næsthøjeste, og hvis de foreløbige prognoser holder stik, var Berlin sidste år den delstat i Tyskland, der har haft den højeste vækst. Den positive økonomiske udvikling er i høj grad et resultat af høj aktivitet i Berlin i de private såvel som de offentlige virksomheder, hvilket i 2012 betød, at Berlin var den delstat, hvor antallet af arbejdspladser var vokset mest – en status, som det forventes, at byen har fastholdt i 2013.

Berlins øgede popularitet, økonomiske vækst og det større udbud af arbejdspladser har i perioden 2009 til medio 2013 trukket 120.000 nye indbyggere til. Det har øget efterspørgslen efter boliger og lagt et opadgående pres på lejepriserne samt naturligvis fået presset tomgangen ned. I de første tre kvartaler af 2013 er lejen pr. kvadratmeter ved nyudlejning af boliger i Berlin i gennemsnit steget med 6,9% og tomgangen er faldet til under 2% og forventes at falde yderligere.

Det vurderes, at Berlin vil have behov for 20.000 nye boliger årligt i de kommende år. Den massive efterspørgsel bliver i høj grad drevet af den voksende befolkning. Skønt der er kommet et langt større fokus på, at Berlin mangler boliger, bliver der fortsat ikke planlagt nok nybyggeri til at opfylde den fremtidige efterspørgsel. I 2012 blev der færdigbygget 2.194 nye lejligheder og givet tilladelse til at bygge yderligere 5.718. I 2013 var der registeret 199 projekter med i alt 12.000 lejemål, og i 2014 er der foreløbig registreret 250 projekter med ca. 18.000 lejemål, som forventes at stå klar i 2016. Til trods for de mange projekter vil Berlins boligmarked fortsætte med at opleve en stigende efterspørgsel på grund af forventningerne til udviklingen i befolkningstallet. ■

Slotte...

Sådan gør de i hvert fald i Berlin – ikke bare en, men to gange. Det drejer sig om Berliner Schloss – Humboldtforum, som er i fuld gang med at blive bygget inde midt i Berlins centrum og Potsdamer Stadtschloss, der blev færdigt i januar i år. Begge slotte er eller bliver opført, som vi forestiller os, at et slot skal se ud – med respekt for deres oprindelige byggestil. Der er således ikke tale om en arkitektonisk nyfortolkning af slotte i det enogtyvende århundrede.

dem bygger man da!

Berliner Schloss - Humboldtforum er under opførelse





Indvendigt i Potsdamer Stadtschloss finder man en moderne arbejdsplads, der konsekvent er holdt i hvidt. Selv ørnen i våbenskjoldet er hvid – normalt er den rød. Den kan på billedet anes over døren til højre.



Af Ulla Sørensen

Vi forbinder normalt slotte med boliger for konger og adel. Ofte er de slotte, vi ser i både Danmark og resten af Europa bygget for, at den regerende konge kunne demonstrere sin magt og indflydelse. Når man i Berlin har valgt at genopføre to slotte, er det naturligvis ikke fordi, nogle tyske prinser og prinsesser mangler tag over hovedet. Det er heller ikke fordi, de siddende borgmestre eller landstagspræsidenter i Berlin og Potsdam har ønsket at demonstrere deres egen magt og indflydelse, skønt det naturligvis er prestige forbundet med at have gennemført projektet i deres valgperiode. Årsagen til, at man har truffet dette noget utraditionelle valg, hænger i stedet sammen med Berlins ønske om at få noget af sin oprindelige historie tilbage. Meget af den blev nemlig bombet væk under 2. verdenskrig og senere fjernet helt af det kommunistiske styre, som fulgte efter.

BRANDENBURG HAR FÅET NY PARLAMENTSBYGNING

Brandenburg er den delstat, som omkranser Berlin, og er lige som Berlin en af Tysklands 16 delstater. Hovedstaden i Brandenburg, Potsdam, ligger sydvest for Berlin og betragtes af mange som en del af Berlin. Den 22. januar i år fik parlamentet i Brandenburg ny adresse. Netop den dag flyttede de ind i det genopførte Potsdamer Stadtschloss.

At det blev en genopførelse af det gamle slot skyldes borgerne i Potsdam. Stemmer fra CDU og SPD havde ellers afgjort, at der på stedet, hvor det gamle slot i sin tid havde ligget, skulle bygges en ny parlamentsbygning efter moderne arkitektonisk stil. Politikerne havde dog gjort regning uden vært. Borgerne i Potsdam protesterede mod beslutningen – de ville have deres slot tilbage – og underkendte ved en folkeafstemning parlamentets beslutning.

“DET ER IKKE ET SLOT”

Det er dog endt med et kompromis. Ganske rigtig ser man en genopførelse af det gamle Potsdamer Stadtschloss i sin oprindelige rokokostil, når man står uden for og betragter det, men træder man ind i bygningen, finder man en moderne arbejdsplads anno 2014 for de 88 parlamentsmedlemmer og deres stab af medarbejdere. Her er der med en gennemført moderne hvid stil konsekvent fokus på den funktion, bygningen skal have. Det virker derfor også næsten provokerende, at der på bygningens vestfløj over syv meter med gyldne bogstaver står skrevet: “Ceci n’est pas un château” (Dette er ikke et slot). Landstagspræsidenten, Günter Fritsch, lagde i sin åbningstale ikke skjul på, hvad han mente: “Jeg synes, at vi langsomt skal holde op med at bruge betegnelsen Stadtschloss eller Landtag i slottet”, var blandt andet noget af det, han sagde.

EN PRIVAT DONATION GJORDE PROJEKTET MULIGT

Slottet blev oprindeligt opført i barokstil i 1662-’69, men blev på foranledning af Frederik den Store i 1744-’51 bygget om i rokokostil. Efter 2. verdenskrig stod det grundet de allieredes bombardementer tilbage som en udbrændt ruin, som DDR styret valgte at fjerne. Beslutningen blev gennemført under store protester i 1960.

Genopbygningen af Potsdamer Stadtschloss har været en udfordring. Befolkningens ønske om at genopbygge slottet, som det så ud før 2. verdenskrig, overskred budgettet med 20 mio. euro. Det var således på foranledning af en privat donation fra en af byens kendte forretningsmænd, at slottet har fået genetableret sin oprindelige facade. Dermed er der også blevet plads til de mange statuer og bygningsdele, som var blevet reddet og

Potsdamer Stadtschloss' smukke front, der ligger ud mod Havel.



gemt fra det gamle slot. Slotspladsen er blevet mindre end den oprindeligt var, for at give plads til at bygningen kunne udvides til at huse kontorer og mødelokaler til de 150 mennesker, der dagligt har deres gang på slottet, men ellers står det, som det i sin tid gjorde.

DONÉR ET STUKUDHÆNG

Ét nybygget slot i Berlin har dog ikke tilfredsstillet berlinernes behov for at genoplive historiske bygninger. I sommeren 2012 blev første spadestik taget til at genopføre Berliner Schloss. Hvis man før sommeren 2012 har besøgt Berlin og spadseret den berømte tur fra Berliner Dom og Museumsinsel ad Unter den Linden mod Brandenburger Tor, har man på turen kunnet se et stort grønt areal, som bare stod tomt hen og måske undret sig over det. Dette areal er ikke tomt længere, for det er netop her slottet i sin tid stod og nu er ved at blive genopført.

Bystyret bag byggeriet har i en vis udstrækning ladet sig inspirere af projektet i Potsdam ved at lade private donere dele af slottet. I Berlin er det dog blevet ført ud i langt større skala. Slottets facade er som legoklodser blev splittet op i mindre bygningsdele, som private har kunnet donere. Retten til for eksempel at kunne sige, at ens firma har doneret 1,34 m høje balustre under et vindue har kostet 1.250 euro, mens en søjlefod har kostet 2.925 euro. Har man været i et mere gavmildt hjørne, har man for 13.950 euro kunnet kalde sig sponsor af et stukudhæng over et vindue. Grundstrukturen, mure, fundament osv. betaler den tyske stat, mens det er støtteforeningen Berliner Schloss, som samler pengene ind til facadeudsmykning.

Slottet kommer til at fungere som et kulturcentrum under navnet Humboltforum. Det skal især tjene tre formål. Det ene er som museum for kunst udenfor Europas grænser, det andet bliver som videnskabsmuseum, mens det tredje formål bliver at fungere som Berlins stats- og centralbibliotek.

INGEN ARBEJDSRO TIL ARKITEKTEN

Det er arkitekten Francesco Stella, der vandt arkitektkonkurrencen og opgaven med at genopføre slottet. Juryen mente at hans forslag gav det bedste svar på den opgave, der var blevet defineret af forbundsregeringen:

"at forbinde en rekonstruktion af den barokke facade på slottet, der i 1950 blev sprængt væk, med en fremtidsorienteret og tidsvarende anvendelse på dette betydningsfulde sted."

At konkurrencen for længst er afsluttet og afgjort, og byggeriet er kommet godt i gang, har dog ikke betydet, at Francesco Stella har fået arbejdsro. I efteråret sidst år – over et år efter byggeriet blev sat i gang og på et tidspunkt, hvor de var i gang med at etablere stueetagen, meldte arkitekten Stephan Braunfels sig på banen med et nyt forslag til byggeriet. Han ville spare 100 mio. euro ved at stryge østfløjen af byggeriet. Især hans fremgangsmåde – at komme med et andet forslag fem år efter, konkurrencen blev afgjort – er blevet kritiseret fra flere sider som værende utilstedeligt og uværdigt. Andre har fremhævet, at en løsning uden østfløj vil være historisk ukorrekt, da det blandt andet vil betyde, at slottet dermed ikke ville få en gård, hvilket det oprindelige slot havde. At Stephahn Braunfels overhovedet har fået omtale i medierne hænger sammen med, at byggeriet af slottet allerede har overskredet budgettet, og at det forventes at blive endnu dyrere, inden det står færdigt i 2019, hvorfor en besparelse på 100 mio. euro ikke er sådan at ignorere. Det er meldt ud, at genopførelsen af Berliner Schloss vil komme til at koste 550 mio. euro. Nogen mener, at budgettet vil blive overskredet med 30%.

EN PLADS MED EN OMTUMLET TILVÆRELSE

Højt har røsterne i medierne også været i 1950, hvor resterne fra slottet, blev revet ned af det daværende DDR-styre. Slottet havde indtil da præget byen i 500 år – nogen omtaler slottet som værende byen, men så skal vi tilbage til 1449, hvor det oprindeligt blev bygget. Ligesom Potsdamer Stadtschloss blev også Berliner Schloss skadet af bomber under 2. verdenskrig, men dog ikke fuldstændig ødelagt. DDR-styrets beslutning om at fjerne slottet helt mødte store protester fra de vestlige lande. På den ledige grund, skulle der gå over 20 år inden noget nyt erstattede det gamle slot. Midt i 1970'erne byggede DDR-styret Palast der Republik – der udover at fungerede som sæde for Volkskammer, DDRs parlament, også indeholdt restauranter og en bowlingbane. Man opdagede efter genforeningen, at der var blevet brugt asbest til at brandsikre bygningen, hvorefter den blev lukket for offentligheden. Senere besluttede et stort flertal i forbundsregeringen at nedrive bygningen og dermed give plads til at kunne genopføre Berliner Schloss. Nedrivningen blev påbegyndt i 2006.

Hvis man er interesseret i at vide mere om opførelsen af slottet midt i Berlins centrum, er det muligt at følge byggeriet på hjemmesiden www.berliner-schloss.dk. Her kan man blandt andet via billedserier følge med i, hvor langt man er med byggeriet. ■

Markedsorienteret **ejendoms**



Beslutning om renovering, om- eller udbygning af ejendomme, kræver indsigt i det kvarter i Berlin, hvor ejendommen ligger. Det er vigtigt, at have gjort sig klart, hvem der er målgruppen for de nyrenoverede eller nybyggede lejemål, inden de første arkitekttegninger bliver udarbejdet

Af Ulla Sørensen

Fra analyser af det berlinske ejendomsmarked fremgår det, at boligmarkedet ikke altid opfører sig rationelt. For eksempel er det ikke nødvendigvis de velbeslædede, der vælger at bo der, hvor kvadratmeterne er dyrest. Nogle berlinere accepterer at bruge en meget stor andel af deres indkomst på boligudgifter for at bo et hipt sted centralt i Berlin, mens andre, skønt de er mere velbeslædede, hellere vil bruge deres midler på noget andet. Det er derfor ikke muligt at vurdere boligmarkedets potentiale i et område på baggrund af købekraften alene.

I det hele taget kræver det en stor indsigt i markedet at vurdere, hvor der er udsigt til en positiv udvikling. I en bydel centralt i Berlin, hvor lejen ellers er steget kraftigt flere år i træk, er det ikke ualmindeligt, at der kan være et enkelt kvarter, som slet ikke er kommet med på vognen. Her kan udviklingen have stået næsten stille,

skønt kvarteret har en yderst central beliggenhed med gode forbindelser både til S-toget og U-banen.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er meget opmærksom på, de forskellige kvarterers udvikling og karakteristika. Derfor er der forskel på, hvordan de mange forskellige lejemål er blevet renoveret. I lejemål med udsigt til en nyrenoveret baggård eller et smukt grønt område kan det mange gange give god mening at etablere altaner. De ekstra udendørskvadratmeter bidrager til gengæld ikke positivt til lejligheder, der vender ud mod en trafikeret gade, eller hvor der er udsigt til for eksempel en forsømt naboejendom. Den afvejning af om altaner bidrager til en ejendoms værdi har selskabet taget, for hver ejendom og i visse tilfælde også for henholdsvis sidefløjene, baghuset og forhuset i den enkelte ejendom.

grønt område
elevator
værelser
Renovering
penthouse **m²**
& **udbygning**
taglejlighed
baghus
lejemål
altaner

udvikling



STUDERENDE SKABER EFTERSPØRGSEL EFTER SMÅ LEJEMÅL

Berlin rummer mange uddannelsesinstitutioner herunder fire universiteter, fire kunstakademier og syv såkaldte Fachhochschulen. Derfor er byen hjemsted for mange studerende – henvend 150.000 bor i Berlin. Ved semesterskifte i sensommeren og efter jul lægges der som følge heraf et markant pres på efterspørgslen efter billige lejemål til de mange unge. Små lejligheder er af samme årsag meget populære. Til trods for en høj kvadratmeterpris betyder lejlighedernes størrelse, at huslejen samlet set ligger i den lave ende. Lejligheder med flere værelser, der indbyder til bofællesskab er ligeledes attraktive. En beliggenhed i nærheden af uddannelsesinstitutionerne er naturligvis ekstra attraktiv, og det er lejlighederne i hippe kvarterer, som blandt andet findes i Friedrichshain, også.

For EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har det betydet, at en række små lejligheder i en af selskabets ejendomme i Friedrichshain, er blevet renoveret med henblik på, at tiltrække studerende. Det har haft indflydelse på materialevalget, idet der er lagt vægt på, at lejlighederne vil opleve en større udskiftning af lejere end i selskabets øvrige lejemål og dermed skal kunne tåle et større slid. Ligeledes har målgruppen ikke fokus på luksus og komfort på samme måde som andre af selskabets lejere, hvorfor der ikke er etableret elevator til lejlighederne eller brugt dyre materialer.

PENTHOUSELEJLIGHEDER STILLER KRAV OM LUKSUS OG KOMFORT

Det store pres på boligmarkedet i Berlin betyder, at det i flere år har været populært at bygge taglejligheder og dermed i princippet øge udnyttelsesgraden af ejendommene. Det har selskabet også benyttet sig af. Det er dog ikke alle tørrelofter, som kan udnyttes og heller ikke alle, der bør udnyttes. Nybyggede penthouselejligheder vil som regel ligge i den høje ende prismæssigt og målgruppen til lejlighederne stiller krav til både indretning, komfort og beliggenhed. Placeringen skal være centralt i Berlin og trafikerede hovedgader skal så vidt mulig undgås – i hvert fald, skal terrassen, som naturligt hører med til en lejlighed på toppen af Berlin, vende væk fra gadens larm.

Den målgruppe, som efterspørger penthouselejligheder stiller krav om en moderne indretning med parketgulve, vandskurede vægge, badeværelser med moderne udstyr og indbyggede køkkener – sidstnævnte vil lejeren gerne have indflydelse på, hvis det er muligt. Især til de store lejligheder, hvor målgruppen kan være familier med børn er en elevator et must. Disse forhold, har EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S haft med i betragtning, når der er blevet bygget taglejligheder. Der har været fokus på muligheden for at etablere elevator og på ejendommens generelle beliggenhed, inden et projekt er blevet gennemført. De nybyggede lejligheder er indrettet med gode materialer, som afspejler ønskerne fra en målgruppe, der efterspør-

ger luksus og komfort, og om muligt er der etableret en tagterrace til lejligheden.

DIFFERENTIERING OG NY INDRETNING

Nogle gange skifter ønskerne til boligens indretning – enten fordi målgruppen er en anden, eller fordi moden skaber nye behov. Det har selskabet været opmærksom på ved ombygningen af en ejendom i Friedrichshain. Vores undersøgelse af markedet viste, at målgruppen efterspurgte lejligheder med flere værelser. Derfor blev en del af ejendommens to-værelseslejligheder på ca. 90 kvadratmeter ombygget til treværelseslejligheder. I andre situationer kan der være fordele forbundet med at ombygge en stor lejlighed til to mindre. Det skyldes især, at der er en større efterspørgsel efter små lejemål, hvorfor prisen pr. kvadratmeter ofte kan være betydeligt højere i en lille lejlighed end i en stor.

Endelig vil det være en fejl at tro, at alle beboere i en ejendom tilhører den samme målgruppe. I forbindelse med et renoveringsprojekt, kan der sagtens differentieres mellem de forskellige lejligheder, således at taglejlighederne for eksempel bliver luksuslejemål sammen med lejlighederne i baghuset, mens de øvrige lejligheder måske primært henvender sig til en målgruppe, der stiller mere beskedne krav. Disse overvejelser har selskabet også i forbindelse med renoveringsopgaver i selskabets ejendomme. ■

Nyd nogle af verdens førende pianister og operasangere i påskedagene

Martha Argerich



Anja Harteros



Placido Domingo



En skøn forårsbuket af de smukkeste stemmer

De populære "Opern Festtage" i Berlin har i år valgt, at markere 200 året for henholdsvis Richard Wagner og Guiseppe Verdi i deres forårsprogram. Et program, der indeholder kendte navne som blandt andet Placido Domingo og dirigent og pianist Daniel Barenboim.

Af Charlotte Baagø



Berliner Staatsoper beliggende på Unter den Linden.



FORÅRETS KOMME FEJRES MED OPERA

"Osternzeit is operzeit" siges det og dermed henviser man til, at der hvert forår, mere præcist i påsken, er de populære "Opern Festtage". Her afholdes en række koncerter med nogle kendte kunstnere på Berliner Staatsoper, der grundet ombygning for øjeblikket holder til i Schiller Theater.

Opern Festtage blev afholdt første gang i 1996 og er siden blevet en fast tradition, som netop i år kan fejre sit 20 års jubilæum. I år har man valgt at markere 200 året for Richard Wagner og Giuseppe Verdi ved at opføre Wagners opera "Tannhäuser" og Verdis opera "Simon Boccanegra".

Som ved den tidligere opførelse af "Tannhäuser" i 2009, vil hovedpartiet også denne gang blive sunget af den verdenskendte tenor Plácido Domingo flankeret af den tyske sopran Anja Harteros og italiensk fødte Fabio Sartori. Operaen vil blive opført i alt tre gange under festdagene.

Traditionen tro vil Plácido Domingo, Daniel Barenboim, Berlin Staatskapelle og Staatsoper-koret sammen give en symfonikoncert i Berliner Philharmonien. Dette års højdepunkt vil blive en af de sjældne opførelser af Max Regers "Requiem".

KLAVERKONCERTER MED DE STØRSTE STJERNER

En anden spændende koncert, man også kan se frem til, er besøget af

Wiener Philharmonikerne. Under ledelse af Daniel Barenboim giver de tre koncerter og programmet byder blandt andet på værker af Mozart, noget som tidligere har vakt stor begejstring. Endelig vil Barenboim og den argentisk fødte pianist, Martha Argerich, sammen spille en række klaverduetter.

DE ANDRE OPERAHUSE I BERLIN

At musikken har en stor plads i berlinernes hjerte, hersker der vist ingen tvivl om. Byen er hjemsted for ikke mindre end tre operahuse, to i Mitte og et i Charlottenburg.

Deutsche Oper Berlin – Charlottenburg

Deutsche Oper, bygget i 1912, er Tysklands næststørste operahus og det største i Berlin. Den var det gamle Vestberlins stolthed under den kolde krig. Her opføres mange af de mest kendte og elskede operaer, men ind i mellem også noget af det nye.

Deutsche Staatsoper – Mitte

...det gamle Østberlins operahus. Begge halvdele af byen skulle naturligvis have et operahus. I dag mener mange, at den bedste opera selvfølgelig skal høres på Unter den Linden. Operahuset er som tidligere nævnt midlertidigt flyttet til Schiller Teater, da operahuset på Unter den Linden er under ombygning. Efter sigende tiltrækker Deutsche Staatsoper de bedste sangere. Bedøm selv...

Komische Oper – Mitte

Den tredje opera – Komische Oper – er trods navnet ganske seriøs. På Komischer Oper opsættes mindre produktioner, sæsonerne er længere og sangerne fortrinsvist østeuropæiske. Alle ledige pladser til aftenens forestilling sælges med 50% rabat samme dag – så måske er det ikke helt spildt at smutte forbi Behrenstrasse, hvor operaen ligger.

Yderligere information om program og billetter til Opern Festtage findes på: www.staatsoper-berlin.de ■



Trods deres beskedne størrelse er Second Bäck-butikkerne meget populære.

Det hele til den halve pris var en rigtig god ide

Af Charlotte Baagø

I Prenzlauer Berg finder man en lille butik på blot 10 m² med navnet "Second Bäck" og den sælger daggammelt brød med stor succes på 14. år.

I 2000 fik indehaveren Vesta Heyn, der på det tidspunkt var arbejdsløs, den idé at åbne en butik for at have noget at leve af. Oprindeligt havde hun forestillet sig at sælge suppe til beboerne i området, og til suppe hører der brød, og det skulle indkøbes. Men nybagt brød er dyrt, og derfra opstod idéen om at indkøbe det brød, som bagerne i Berlin ikke fik solgt samme dag, for at sælge det til blot det halve af prisen dagen efter.

LEVEDYGTIGT KONCEPT

Hurtigt blev der taget godt i mod den lille Second Bäck-butik og en god kundekreds voksede op. Konceptet tiltalte kunderne, hvad enten det var med henblik på at strække husholdningspengene lidt

længere eller at begrænse det enorme madspild, som virker forkert på mange. De færreste mennesker spiser det hele af et brød samme dag, som det er købt, og derfor synes de, at det er helt ok at købe brødet fra dagen før.

Konceptet med at genbruge de ressourcer, som allerede er til stede, er helt gennemført hos Second Bäck. Intet brød destrueres. Hvis det ikke bliver solgt i butikken, sørger Vesta Heyn for, at det gives videre til dyrefoder.

SUCCESEN VOKSER

I 2013 blev butikkens koncept belønnet med en pris fra "Stiftung Naturschutz Berlin". Vesta Heyn har nu to Second Bäck-butikker, der begge er beliggende i Prenzlauer Berg. ■