

FEBRUAR 2009

# Ingen boligboble i Berlin

**MODSAT DANMARK ER BOLIGPRISERNE I BERLIN IKKE STEGET VÆSENTLIGT DE SENESTE ÅR. SAMTIDIG TYDER EN POSITIV BEFOLKNINGSUVDIKLING I BERLIN PÅ, AT EFTERSPØRGSLEN EFTER ATTRAKTIVE BOLIGER VIL STIGE I FREMTIDEN.**



Der går ikke mange dage mellem, at aviserne skriver om kraftige boligprisfald, længere liggetider og se sammenligninger af prisudviklingen mellem Øst- og Vestdanmark. Og tog man avisen og kiggede på boligannoncer for et år siden og sammenligner priserne med dem i dag, er det tydeligt for enhver, at der er sket en kraftig negativ udvikling. Denne udvikling gælder særligt private boliger.

“Gælder det også i Berlin?”, kunne den betænkelige aktionær med rette spørge.

Heldigvis er svaret på dette spørgsmål, nej. Den udvikling gælder ikke i Berlin. Prisudviklingen på det tyske ejendomsmarked er i det hele taget forløbet anderledes. I efteråret 2008 sagde en undersøgelse foretaget af IMF, at ejendomspriserne i lande som Irland, Spanien, Frankrig og Danmark var overvurderet med mellem 15 og 30%. I Tyskland var de ifølge IMF kun overvurderet med ca. 2%. Dette har givet relativt store prisfald på især private boliger i de mest overvurderede lande. Mens de tyske ikke er berørt.

I hele diskussionen om boligboblen skal man ydermere holde sig for øje, at private boliger og udlejningsejendomme ikke er det samme. Den såkaldte boligboble i Danmark har primært drejet sig om private boliger: villaer, ejerlejligheder

og andelsboliger, men næppe mange har oplevet, at huslejen fra deres lejlighed steg voldsomt for et par år siden, fordi boligpriserne gik grassat, ligesom de næppe heller for øjeblikket oplever, at huslejen falder med 15-20% om året, nu hvor huspriserne falder. Ejd., Tyskland investerer udelukkende i udlejningsejendomme.

## HVAD PÅVIRKER PRISEN PÅ UDLEJNINGSEJENDOMME I BERLIN?

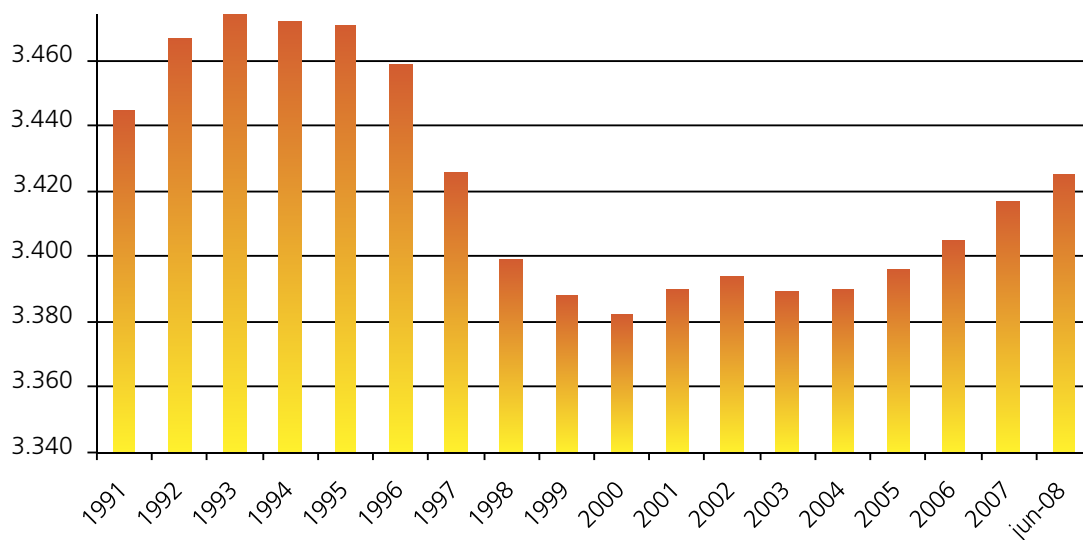
Udlejningsejendommens prisudvikling styres i høj grad af, hvor stor efterspørgsel der er efter lejelejligheder. Derfor hænger prisudviklingen sammen med byens udvikling. Hvis en by oplever nedgang i antallet af indbyggere, vil der naturligvis være et mindre behov for boliger og omvendt. I Berlins tilfælde har byen



## Murens fald i 1989 markeres i Berlin

I år er det 20 år siden, at Berlinmuren faldt. I Berlin markeres jubilæet med en række temaudstillinger på forskellige museer og andre offentlige rum. Blandt andet den tidligere grænseovergang mellem øst og vest, Check Point Charlie, deltager i markeringen med en udstilling om dagene omkring murens fald. Derudover deltager også Tysklands historiske museum, Karlhorst museet, Stasi museet, DDR museet og mange flere. Derfor er der god mulighed for at løbe ind i spændende udstillinger i løbet af året, hvad enten man er besøgende eller ægte berliner.

**BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN I BERLIN SIDEN 1991**



de seneste fem år oplevet fremgang. Optimismen er oven i købet nu så stor, at byens Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer i december kaldte Berlin for en "magnet". De store ord fra fru Junge-Reyer kom i forbindelse med offentliggørelsen af en befolkningsprognose for Berlin, der siger, at byen vil vokse med 60.000 indbyggere inden for de kommende godt 20 år.

**BERLIN GÅR MOD STRØMMEN**

Berlins udvikling er bemærkelsesværdig, idet den går i mod den generelle udvikling i Tyskland og samtidig imod de forventninger, man havde til den tyske hovedstad for blot to til tre år siden. Figuren afslører ikke, hvem der flytter til Berlin, men anden statistik viser, at også aldersfordelingen i Berlin går mod strømmen. Generelt bliver befolkningen i de vestlige lande og byer ældre og ældre. Berlin derimod tiltrækker primært de yngre borgere. Man er

dog opmærksom på, at den udvikling på sigt ikke vil forhindre, at også Berlin skal indstille sig på, at have en aldersfordeling, der tynges af +65. Mod den generelle udvikling i Tyskland går Berlin også, når det gælder arbejdsløsheden. I resten af Tyskland stiger arbejdsløsheden for øjeblikket grundet den økonomiske hovedpine, finanskrisen har påført hele verden. I Berlin er udviklingen derimod endnu positiv – arbejdsløsheden falder stadig.

**LYS FREMTID FOR EJD., TYSKLANDS PORTEFØLJE**

Byens udvikling og befolkningsudviklingsprognosen er yderst positiv for et selskab som EgnsinVEST Ejd., Tyskland, da det signalerer, at efterspørgslen efter boliger vil stige de kommende år. Effekten af den øgede efterspørgsel er allerede slået igennem på huslejerne. Ifølge Amt für Statistik Berlin/Brandenburg er huslejerne generelt steget med 1,7% i

*I regnskabet, som offentliggøres den 27.03.2009 på EgnsinVESTs hjemmeside kan du få de nærmere detaljer vedr. udviklingen i ejendomspriserne og udlejningsprocenten.*

2008. Det betyder naturligvis ikke, at alle lejligheder i byen er lige attraktive, og heller ikke, at priserne for at leje en bolig udelukkende styres af udbud og efterspørgsel, dertil er markedet reguleret for meget af myndighederne, hvilken du kan læse om i en anden artikel her i Aktionærnyt.

Vi forventer, at byens positive udvikling, vil komme selskabet til gode. Lejligheder med en attraktiv beliggenhed er der sædvanligvis altid stor efterspørgsel efter. Og strategien i Ejd., Tyskland er netop at investere i ejendomme beliggende på attraktive adresser. Som fremtiden tegner, ser det således ud til, at udlejningsprocenten fortsat vil være høj, og at de udviklingsprojekter, som efterhånden både vil øge antallet af lejligheder i den allerede eksisterende portefølje af ejendommene og dels vil gøre det muligt at hæve huslejen, kun kan blive positive for den fremtidige drift i selskabet.

” Vi forventer at, byens positive udvikling, vil komme selskabet til gode”

# Om huslejeindekset Mietspiegel



**PRISNIVEAUET PÅ EKSISTERENDE BOLIGLEJEMÅL FASTLÆGGES I ET INDEKS – MIETSPIEGEL – OG KAN IKKE OVERSKRIDES. DET BETYDER, AT LEJEKONTRAKTER OG ALDERSSAMMENSÆTNING AF LEJERE ER BLANDT DE PARAMETRE, DER VURDERES INDEN KØB AF EN UDLJNINGSEJENDOM.**

Der er reelt en fri prisdannelse på den husleje, man kan opkræve for en lejlighed i Berlin. På eksisterende lejemål gælder dog nogle særlige forhold. I Tyskland og herunder Berlin bliver der af et uafhængigt selskab udarbejdet et indeks, "Mietspiegel", som fastsætter huslejeniveauet for lejeboliger i hele byen. Inden for nogle rammer angiver Mietspiegel, hvor stor huslejen maksimalt må være for den enkelte boligudlejningsejendom. Indekset er meget detaljeret, idet det tager hensyn til boligernes beliggenhed, alder, stand og areal. Afhængig af hvilke faciliteter, lejlighederne kan tilbyde: altan, to toiletter, køkken med vindue osv., stiger rammerne i indekset for, hvad man må opkræve i husleje.

Som investor i boligejendomme i Berlin har vi naturligvis også stiftet bekendtskab med Mietspiegel. Indekset er et af de kriterier, der bliver vurderet, når ejendommene i EgnsinVEST Ejend., Tysklands portefølje udvælges. Eftersom afkastet i selskabet primært kommer via driftindtjeningen på ejendommene er det vigtigt, at lejeniveauet og udlejningsprocenten er så høj som muligt.

Reglerne for fastsættelse af husleje er sådan skruet sammen, at lejen på eksisterende lejemål ikke må være højere end Mietspiegel. Indekset siger dog ikke noget om, hvor stor huslejen må være for nye lejemål, her gælder i højere grad udbud og efterspørgsel. Det er således muligt at opleve store forskelle i lejeindtægten fra to ellers relativt ens ejendomme i samme gade – alene fordi der i den ene ejendom, hovedsagelig er

gamle lejemål, hvor huslejen maksimalt kan være på niveau med Mietspiegel, mens den anden ejendom har oplevet en stor udskiftning af lejere, der har gjort det muligt at hæve huslejerne udover Mietspiegel.

Når EgnsinVEST vurderer, hvorvidt en ejendom er interessant at få med i porteføljen, er en grundig gennemgang af lejekontrakterne derfor meget vigtig. Jo mere huslejeniveauet ligger under Mietspiegel, jo større potentiale har ejendommen. Et andet kriterium, vi kigger på, er alderssammensætningen blandt lejerne. Sammensætninger, hvor vi kan forvente en relativt større udskiftning, er mere interessant end en stationær og stabil sammensætning af lejere.

Til sommer fastsættes det nye Mietspiegel for Berlin. Det nye lejeniveau bliver fastlagt ved en stor anlagt undersøgelse baseret på de aktuelle lejepriser. Både lejere og udlejere, skal svare på spørgsmål – i første runde via spørgeskema og i anden runde via personlige interviews om huslejeniveauet i Berlin.



## **BERLINS BYMIDTE ER BLEVET LIDT GRØNNERE**

Bystyret i Berlin har indført en miljøzone i den inderste del af den tyske hovedstad. Det betyder, at biler inden for zonen grænser skal leve op til bestemte miljøstandarder. Særlig er der sat fokus på bilernes udledning af forurenende udstødningsgasser. Den nye miljøzone afgrænses af den inderste S-bahnring. Selve ordningen indebærer, at biler

indregistreret i Tyskland inddeles i fire klasser alt efter niveauet af udledte gasser. Ordningen med den centrale miljøzone trådte allerede i kraft for et år siden, hvor klasse 1 blev afgrænset fra at køre i Berlins centrum. Det er planen, at klasse 2 og 3 ligeledes skal udelukkes fra og med 1. januar 2010. Herefter vil kun personbiler med et meget effektivt filter og bybusser være tilladt i bymidten.

# To nye ejendomme i porteføljen

SIDST PÅ ÅRET ER PORTEFØLJEN BLEVET FORØGET MED ENDNU TO EJENDOMME. DEN ENE EJENDOM LIGGER I FRIEDRICHSHAIN, MENS DEN ANDEN, EN HJØRNEEJENDOM, HAR EN CENTRAL BELIGGENHED I CHARLOTTENBURG, LIGE VED KURFÜRSTENDAM. BEGGE EJENDOMME ER OVERTAGET SIDST PÅ EFTERÅRET 2008.



Ejendommen i Friedrichshain er overtaget i flot renoveret stand og har en attraktiv beliggenhed tæt på Volkspark Friedrichshain. At der er rift om lejlighederne understreges af, at alle lejligheder fra overtagelsen har været udlejet til markedsleje. Der er gode udviklingsmuligheder i ejendommen i form af ca. 500 m<sup>2</sup> uudnyttet tagetage. En eventuel udbygning vil kunne ske som en naturlig fortsættelse af den renovering, ejendommen allerede har gennemgået.

Hjørneejendommen i Charlottenburg er en meget velholdt ejendom med store herskabelige lejligheder med flotte gulve og altan. Der er ydermere installeret elevator i ejendommen. Charlottenburg er et område med mange erhvervsdrivende. Den nyindkøbte ejendom er ingen undtagelse. En del af ejendommen

er udlejet til hoteldrift, og i stueetagen finder man en populær restaurant, hvor det berlinske køkken er fremtrædende på menukortet. Også i denne ejendom er der mulighed for at udvide med 500 m<sup>2</sup> ved at udnytte tagetagen.

”Altbau betyder, at ejendommen er bygget før 2. Verdenskrig”

Begge ejendomme defineres som såkaldte ”Altbau-ejendomme”. Når en ejendom er Altbau betyder, at ejendommen er bygget før 2. Verdenskrig. Ejendommen i Friedrichshain er bygget omkring år 1900 mens ejendommen i Charlottenburg er fra 1905.