

SEPTEMBER 2009



Positiv drift 1. halvår 2009

Resultat efter finansiering, før kursreguleringer, værdireguleringer af ejendomme og skat er i 1. halvår 2009 endt på 889.000 kr.

Med situationen på ejendoms- og finansmarkedet har EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S præsteret at komme ud med et positivt driftsresultat på 889.000 kr., hvilket for selskabet er tilfredsstillende. Ejendomsmarkedet i Berlin er i lighed med mange andre markeder stagneret i 1. halvår af 2009. Berlin har dog ikke gennem de senere år haft de store ejendomsværdistigninger, som man har set andre steder, derfor har man heller ikke endnu konstateret prisfald på det Berlinske ejendomsmarked. Der er ikke ved halvåret foretaget værdireguleringer på porteføljens ejendomme. Disse foretages af en ekstern valuar. Hvert år udtages en tredjedel af selskabets ejendomme til vurdering, for at sikre en korrekt værdiansættelse.

SELSKABETS NÆRMESTE FREMTID

I løbet af resten af 2009 forventes der stadig at blive fokuseret på renovering, udbygning og forbedring af den eksisterende portefølje.

Med det faldende renteniveau og en stabilisering på ejendomsmarkedet, er forventningerne til resultat for 2009 et positivt driftsresultat før skat på mellem 1 mio. kr. og 3,5 mio. kr.

I årsrapporten, som kan downloades fra egnsinvest.dk, er en mere fyldestgørende gennemgang af selskabets første år tilgængelig.



Renovering giver positiv udvikling

Positiv udvikling af ejendomsmarkedet i Tyskland mærkes også i EgnsinVEST Ejd., Tyskland. Ved løbende at renovere lejlighederne kan selskabet hæve huslejen og øge værdien af ejendommene.

Børsen skrev den 3. september 2009, at det tyske ejendomsmarked har klaret sig forbavsende godt igennem krisen, og at tilliden til ejendomsmarkedet har forbedret sig støt igennem et helt år. Ifølge Børsen er der positive udmeldinger om øget driftindtjening hos flere danske aktører – blandt andet som følge af stigende lejeindtægter.

I EgnsinVEST Ejd., Tyskland A/S kan vi nikke genkendende til den positive og stabile udvikling på det tyske ejendomsmarked, og i selskabet har vi fået de første positive indikationer om potentialet i ejendommene. Blandt andet har vi fået en positiv effekt af de første lejligheder, som er blevet renoveret. Renoveringsprojekterne er så småt gået i gang i løbet af i år, og potentialet er meget stor. Årsagen til den positive udvikling skal både findes i den generelle udvikling af ejendomsmarkedet i Tyskland, som har været langt mere rolig end for eksempel i Spanien, England og Irland, og i den anlagte strategi, som ejendommene er udvalgt på baggrund af.

Udviklingen på det tyske ejendomsmarked inklusiv Berlin har ikke haft den store optur, og derfor har udviklingen også været langt mere rolig i forbindelse med finanskrisen. Det samme kan man ikke sige om ejendomsmarkedene i landene nævnt ovenfor. Her var der kraftige stigninger i priserne før finanskrisen, og som følge heraf blev de voldsomt ramt, da udviklingen for alvor begyndte at rulle den anden vej for et års tid siden.

FOKUS PÅ LØBENDE RENOVERING

De ejendomme, der er indkøbt til porteføljen, opfylder især to mål:

- De har en attraktiv beliggenhed, som betyder, at der er en stor interesse for at leje lejlighederne
- De indeholder et udviklingspotentiale, som gør det muligt at øge lejeindtægten gennem renovering m.v.

Med reference til punkt to har selskabet derfor som en helt fast procedure fokus på, at renovere de eksisterende lejemål, når dette er muligt. I praksis betyder det, at hver gang en lejlighed skifter lejer, er selskabets administrator inde at foretage en vurdering af lejlighedens potentiale med henblik på renovering. En renovering kan indeholde alt fra blot maling af lejligheden til at sætte klinker op i badeværelse og montere et fast køkken. Nye køkkener er især et godt sted at sætte ind.

I Tyskland er det ikke en selvfølge, at der følger et køkken med, når man lejer en lejlighed. Køkkenet er ofte en løsdel, som bliver båret ned i flyttevognen sammen med sengen, sofabordet og potteplanterne. En ny lejer må så selv medbringe et køkken

og sætte ind i sin lejlighed. Set med danske øjne virker det en smule upraktisk, eftersom vi er vant til, at et køkken skal passe til rummet, det sættes op i både af hensyn til at udnytte pladsen mest optimalt og af hensyn til hygiejnen.

STIGENDE LEJEINDTÆGT I EJENDOM I PRENZLAUER BERG

Udlejers muligheder for at forhøje lejen er forholdsvis begrænsede hos en bestående lejer. Dels er lejer beskyttet rent lovgivningsmæssig, dels kan der være en grænse for, hvor stor en lejestigning en lejer kan tåle i sin daglige økonomi. Derimod står udlejer i en mere fri situation, når en lejer fraflytter. Dog skal der tages hensyn til lejeniveauet generelt i det område, hvor ejendommen ligger og til de ønsker og behov, der er typiske for lejerpotentialet i det pågældende område.

Det er en del af den daglige drift, at administrator i selskabet foretager en vurdering af disse forhold, når en lejer opsiges sit lejemål. Fra opsigelsen til lejers fraflytning er der typisk en periode på tre måneder. Den periode anvender EgnsinVEST Ejd., Tyskland til at vurdere, hvilke muligheder, der ligger i at optimere det pågældende lejemål.

De individuelle renoveringer af enkelte lejligheder udføres under hensyntagen til ejendommens generelle stand, beliggenhed og lejlighedens størrelse. Det betyder, at der foretages en trinvis opgradering af lejlighederne, hvor der f.eks. sker udskiftning af el, vand, varme og afløb til dagens standard. Bad og køkken renoveres. Tidens trend betyder, at flere lejere ønsker indbygget køkken, som vi har det i Danmark. Gennem renoveringer store såvel som små tiltrækkes flere betalingsdygtige lejere, lejeromsætningen nedsættes betydeligt og tomgang reduceres til et absolut minimum. Disse forhold kombineret med et generelt højere lejeniveau, giver et godt og sikker cashflow i ejendommen, og sikrer værdien af ejendommen.

Et eksempel på en ejendom, hvor der arbejdes med en løbende renovering ved lejerskrifte, ligger i bydelen Prenzlauer Berg. I et konkret eksempel betalte den tidligere lejer 247,15 euro pr. måned. Efter en renovering af bad og køkken og maling af hele lejligheden, udlejes den til 399,62 euro pr. måned. Lejen stiger altså 1.829,64 euro pr. år. Forrentningen af investeringen er i dette tilfælde 17,23%. Generelt betyder de renoverede lejligheder også, at ejendommens samlede værdi stiger. Netop den omtalte ejendom i Prenzlauer Berg er blandt dem, som har fået renoveret flest lejligheder.

Sportsarrangementer sætter Berlin på verdenskortet

Berlin er ikke kun Tysklands hovedstad, men også en international metropol i hjertet af Europa. Med en befolkning på 3,4 mio. mennesker, der kommer fra mere end 200 forskellige lande, og et areal på 890 kvadratkilometer er Berlin blevet et naturligt midtpunkt for store kulturelle begivenheder på det europæiske kontinent.

ØGET OPMÆRKSOMHED GODT FOR BOLIGMARKEDET

For at fastholde og udbygge sin position som et af Europas midtpunkter er Berlin med jævne mellemrum vært for kæmpe kulturelle begivenheder herunder sportsarrangementer. Begivenhederne skaber opmærksomhed omkring Berlin og sætter byen på verdenskortet – alt sammen er det med til at gøre hovedstaden mere attraktiv. Berlins tiltrækningskraft betyder blandt andet et voksende indbyggertal, hvilket er godt nyt for boligmarkedet.

VM I ATLETIK

Senest har det store stadion, med plads til ca. 74.000 tilskuere, lagt grund til verdensmesterskaberne i atletik. Et mesterskab som sandsynligvis vil blive husket for Usain Bolts triumfer. Jamaicaneren vandt som bekendt tre guldmedaljer – 100 m, 200 m og 4x100 m. Tilmed satte sprintfænomenet verdensrekord på både 100 m og 200 m.

VM-FINALEN

I 2006 sled en række af verdens dyreste fodboldspillere på græsset på Berlins olympiske stadion, da Tyskland afholdte verdensmesterskaber i fodbold. Berlin var rammen omkring en række af kampene i gruppespillet og naturligvis finalen. En finale der skulle afgøres på straffespark, hvor Italien som bekendt trak det længste strå. I de sidste minutter af den ordinære spilletid så 69.000 tilskuere i Berlin Zidan afslutte sin

fodboldkarriere i skam, da franskmænden blev sendt af banen med et rødt kort efter, at han i kampens slutning nikkede italienernes Marco Materazzi en skalle i brystet. Episoden var efter kampen det helt store samtaleemne.

BERLIN MARATHON

Det er ikke kun atletikudøvere og fodboldspillere, der udnytter Berlins mange

faciliteter. Berlin Marathon er en tilbagevendende begivenhed, som efterhånden kan kaldes en tradition. Det første Berlin Marathon blev løbet i oktober 1974 med 286 deltagere. Siden er løbet blevet et af de største og mest traditionsrige maraton. Berlin Marathon er kendt for sin flade og hurtige rute, hvilket gør den tyske hovedstad til det perfekte sted for verdensrekordforsøg. Det udnyttede Maraton-superstjernen Haile Gebrselassie i 2008, da han satte verdensrekord. Gebrselassie løb som den første nogensinde under 2 timer og 5 minutter, da han kom ind i tiden 2.04.59. I 2009 afholdes Berlin Marathon den 20. september.



Det olympiske stadion i Berlin været et omdrejningspunkt. Det oprindelige stadion blev bygget til de olympiske lege i 1916, som dog senere blev aflyst på grund af udbruddet af første verdenskrig. Bygningsværket blev i sin oprindelige form opført af Otto March. Da den store arena skulle genopføres i forbindelse med afholdelsen af de olympiske lege i 1936, var det nærliggende at lade tegningen forblive i familien. Derfor bad man sønnen til den oprindelige arkitekt om at påtage sig opgaven. Werner March takkede ja og opførte det stadion, som i stort set samme form også står i Berlin i dag.

Friedrichshain– kontrastfyldt bydel

Modpolerne mødes i den berlinske bydel Friedrichshain-Kreuzberg, hvor byggestil og befolknings sammensætningen skaber kontraster og dynamik. Alt sammen er det med til at gøre bydelen attraktiv for berlinerne, turisterne og investorerne.



Friedrichshain-Kreuzberg er en bydel i Berlin hvor modsætninger mødes. Den kontrastfyldte bydel er opstået efter en sammenlægning i 2001 af Friedrichshain og Kreuzberg. Førstnævnte var før murens fald en del af Østberlin, mens Kreuzberg lå på den anden side af muren. Det har betydet, at de to bydele har udviklet sig vidt forskelligt igennem historien på trods af det tætte geografiske naboskab. De to tidligere bydele er desuden adskilt af floden Spree, der skærer sig igennem Berlin.

FEM EJENDOMME I BYDELEN

EgnsINVEST Ejd., Tyskland har særligt fulgt udviklingen i Friedrichshain, da selskabet har fem ejendomme i den tidligere østtyske bydel.

RÅ OG TRENDY BYDEL

Friedrichshain er traditionelt blevet betragtet som et arbejderkvarter. Efter murens fald flyttede mange studenter, kunstnere og besættere til bydelen, som var præget af misligholdte lejekaserner. I løbet af de seneste tyve år er bydelen

gradvist blevet renoveret og fornyet, hvilket også har tiltrukket et mere velstillet klientel. Almindeligt boligbyggeri står i dag ved siden af nyrenoverede ejendomme. Bydelen fremstår dog mere rå end eksempelvis naboen Prenzlauer Berg, som vi har skrevet om i et tidligere Aktionærnyt.

SIMON DACH STRAßE

At kontrasterne stadig er til stede i bydelen kommer særligt til udtryk omkring en af hovedgaderne Simon Dach Straße. Gaden har udviklet sig til en turistmagnet på grund af de mange nye og trendy caféer, restauranter og shoppingmuligheder. I sidegaderne gemmer kontrasterne sig, hvor tatovører og bodegaer præger facaderne. Tidligere varehuse og jernbanestationer i området er i dag omdannet til enorme natklubber. Forskellighederne i området kommer også til udtryk i gadebilledet ved, at jakkesættene bevæger sig rundt i gaderne side om side med mere bohemeinspirede typer og trendsættere.

KARL MARX ALLEE

En anden hovedgade som bevæger sig igennem bydelen er den stalinarkitektoniske gågade Karl Marx Allee, der fortsætter ud i Frankfurter Allee. Som et led i den generelle byfornyelse er en del af de charmerende, ældre altbauhuse i gaden blevet restaureret og saneret i mere moderne stil. De mange kontraster er med til at skabe et indtryk af et dynamisk område i rivende udvikling. Derfor er Friedrichshain også blandt de mest eftertragtede områder i Berlin for berlinerne selv samt investorer og turister.