

BERLIN!

NR. 3/2012 - ÅRGANG 2

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV





Fra grim ælling til **smuk svane**

Opførelsen af luksuslejligheder i området omkring Unter den Linden er et af de mest tydelige eksempler på, at Berlin har skiftet status fra tysk storby til populær europæisk metropol, da priserne på op til 10.500 euro pr. kvadratmeter for blot få år siden var ganske utænkelig. Udviklingen kommer tydeligt til udtryk på boligmarkedet, som oplever stigende efterspørgsel og dermed højere priser. Det forstærkes af, at der slet ikke er bygget nye boliger nok, som modsvarer befolkningstilvæksten. Særlig markant har væksten været på markedet for ejerlejligheder, hvor priserne på under 10 år er steget med 39%.

Indbyggertallet i Berlin er for første gang i mere end 65 år kommet over 3,5 mio., og udviklingen ser ud til at fortsætte. Samtidig går trenden mod flere single-husholdninger, hvilket betyder, at forbruget af boligkvadratmeter pr. indbygger er højt. Udover at der efter genforeningen generelt er gjort en stor indsats for Berlins udvikling, skyldes byens stigende popularitet formentlig også, at beskæftigelsen er steget med 16,6% i perioden 2006-2011.

I Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S har vi naturligvis også gavn af Berlins forvandling fra grim ælling til smuk svane. Og selskabet har selv gjort sit til at trække byen i den rigtige retning ved at gennemføre omfattende renoveringer i flere ejendomme, hvilket også har givet mulighed for at hæve lejen i disse ejendomme.

Thorkild Steen Sørensen
direktør

INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Driften i selskabet
- 7 Europas kulturelle hovedstad
- 10 Valuarens arbejde
- 12 Lysende kirke

BERLIN

UDGIVELSE

Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION

Charlotte Baagø

SKRIBENTER

Mathias Irminger Sonne
Lars Blaabjerg Christensen
Charlotte Baagø

TRYK

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



Forsiden: Collage, Shutterstock.

Et ejendomsselskab i markant udvikling

Et målrettet fokus på at have god kontakt til alle interessenter omkring ejendomsselskabet har givet bonus og er en af hovedårsagerne til selskabets positive vækst.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland AVS har siden børsnoteringen i 2008 ønsket at være en seriøs spiller på ejendomsmarkedet i Berlin. Dette gælder såvel i valg af samarbejdspartnere som ved udvælgelse af ejendomme, kontakten til lejerne m.v. Resultatet af denne tilgang til markedet har vist sig i form af en kontinuerlig vækst og positive resultater – på trods af at ejendomsmarkedet i Berlin har været under pres i 2009 og 2010. I andet halvår af 2011 og første halvår af 2012 har der været en markant efterspørgsel efter attraktive ejendomme i byen. Dette er naturligvis positivt for selskabet, men det bevirker også, at adgangen til de attraktive ejendomme er blevet vanskeligere.

Fig. 1 Udvikling i antal lejemål fra 2008-2012

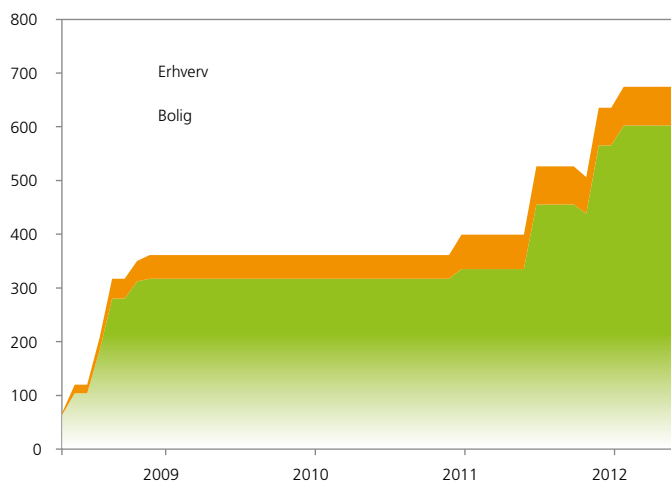


Fig. 2 Udvikling i antal m² fra 2008-2012

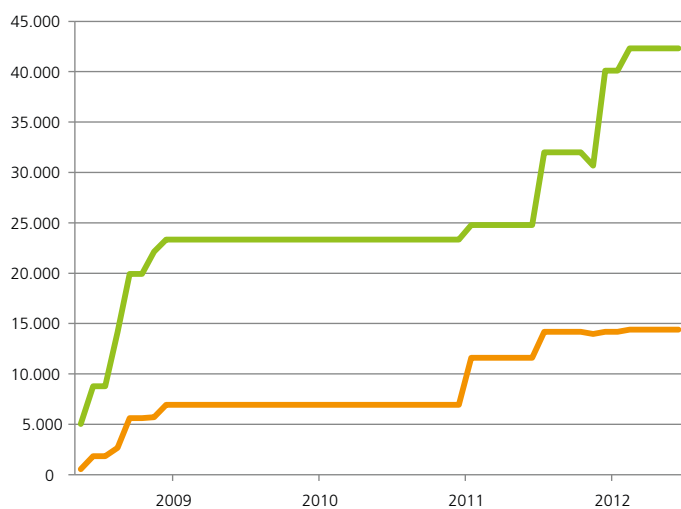
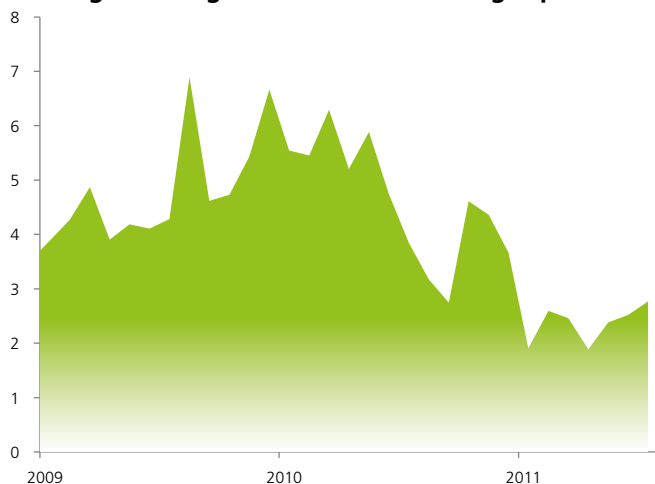


Fig. 3. Vedligeholdelsesomkostninger pr. m²



På baggrund af den kontinuerlige gode kontakt til lejere, samarbejdspartnere m.v, har det givet mulighed for at forøge selskabets volumen med attraktive ejendomme, hvilket blandt andet fremgår af figur 1 og 2. Alene i perioden 2010-2011 er aktivmassen steget med mere end 70% og antallet af lejemål er steget med 274, svarende til 24.033 m². Væksten i antal lejemål vil fortsat stige, efterhånden som selskabet får afsluttet renoveringsprojekterne, hvor tagetagerne udnyttes til lejligheder.

Selskabet har fra starten ønsket en ejendomsstandard over gennemsnittet i Berlin. Med en højere generel standard falder de løbende vedligeholdelsesomkostninger. Ved nyindkøb bliver ejendommene gennemgået, og der igangsættes de nødvendige renoveringsopgaver, som kan bringe den op til den ønskede standard. Effekten af dette ses blandt andet af kurven i figur 3., hvoraf det tydeligt fremgår, at de løbende vedligeholdelsesomkostninger pr. kvadratmeter er faldende.

Resultatet af en entydig strategi omkring valg af ejendomme, beliggenhed og standard har betydet, at det har været muligt at hæve lejeniveauet fra indeks 100 i 2009 til indeks 130 medio 2012. Samlet set giver ovenstående de bedste betingelser for at kunne optimere driften på ejendommene og dermed få en god og positiv udvikling på lang sigt.

FØRSTE HALVÅR 2012

Første halvår har været præget af renoveringsprojekter, markant stigende omsætning og tilpasning af nye ejendomme i eksisterende setup

RENOVERINGSPROJEKTER

Byggeprojekterne på to af selskabets ejendomme er nu i den afsluttende fase og forventes afleveret 1. november. Under renoveringerne er der fraflyttet flere lejere end forventet, hvilket blandt andet



betyder, at flere lejligheder end estimeret har gennemgået en totalrenovering. Omkostningerne i forbindelse med projekterne er derfor højere end oprindeligt budgetteret, men det kompenseres delvist ved højere husleje i forbindelse med indflytning af nye lejere. Når der kun er tale om en delvis kompensation skyldes det, at ikke alle renoveringsopgaver automatisk medfører en højere husleje. Det kan for eksempel være naturligt at foretage en total renovering af elinstallationer, forsyningsledninger og faldstammer, hvis mere end 50% af ejendommens beboere fraflytter ejendommen i forbindelse med en renovering. Det vil give besparelser på sigt, men det vil ikke kunne retfærdiggøre en højere husleje for alle beboere.

RESULTAT

Resultatet før skat udgør 1,5 mio. kr. mod 3,3 mio. kr. for første halvår 2011. Set i lyset af at balancen er steget med ca. 70%, burde resultatet alt andet lige have været højere. Det lavere resultat skyldes primært, at renteudgifterne er steget fra 3,2 mio. kr. til 10,3 mio. kr., hvilket i stor udstrækning har været forventet i budgettet. Den væsentligste forklaring er, at EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S var bundet af en finansieringsaftale i forbindelse med købet af et selskab. (Det indeholder de fire ejendomme, der blev indkøbt i starten af året). Aftalen indebærer øgede renteomkostninger på 2,6 mio. kr. Dette beløb er der taget hensyn til i forbindelse med værdiansættelsen af selskabet.

Fra 1. januar har selskabet haft omkostninger til renteaftækning på i alt 1,1 mio. kr., hvilket der ligeledes er taget hensyn til i budgettet. Mellefinansieringen af ejendoms købene har dog været længere end forventet, hvilket har betydet en ekstraordinær renteudgift på 0,3 mio. kr. Endelig udgør urealiserede valutakursreguleringer en omkostning på 0,3 mio. kr.

Alt i alt er der afvigelser i renteomkostningerne på 4,3 mio. kr., hvoraf 3,7 mio. kr. var forventet ved årets start. Den øvrige stigning kan henføres til den stigende balance.

BALANCE

Selskabets aktivmasse er steget fra 417,9 mio. kr. pr. 30. juni 2011 til 714,6 mio. kr. pr. 30. juni 2012. Tilsvarende er sel-

skabets egenkapital steget fra 155,6 mio. kr. til 194,9 mio. kr., hvilket skyldes en aktieemission på 18,0 mio. kr. og et overført resultat på 21,3 mio. kr. Forhøjelsen af aktiekapitalen skete som en sharedealtransaktion i forbindelse med overtagelse af et selskab med fire ejendomme. Selskabets indre værdi pr. aktie er det seneste år steget fra 87,9 til 99,96. I samme periode er selskabets aktiekurs steget fra 70 til 72,5.

VÆRDIREGULERING

Der er foretaget værdiregulering af selskabets ejendomme på i alt 4,3 mio. kr., hvilket primært er sket på de to ejendomme, hvor der blev indgået aftale om køb tilbage i december 2010. Disse ejendomme er overtaget ultimo 2011 og primo 2012. Ejendommens bogførte værdier udgør 97,8 mio. kr., og der er i perioden siden indgåelse af købsaftalen sket en positiv prisudvikling i de to områder, hvori ejendommene er beliggende. Det er en af årsagerne til opskrivningen af ejendommens værdi.

UDVIKLING I TOMGANGEN

Tomgangen for de lejemaal, der ikke bevidst er friholdt i forbindelse med renoveringsprojekterne, har i perioden været kraftigt faldende fra 2,55% til 1,20% (målt i antal lejligheder). Dette svarer til, at der ved udgangen af juni er otte ledige lejemaal ud af selskabets i alt 668 lejemaal.

KURSUDVIKLING

Halvåret har desuden været præget af stor interesse fra eksisterende og nye aktionærer. Kursen på aktien er i perioden steget med ca. 3,6%.

FORVENTNINGER TIL ANDET HALVÅR 2012

I andet halvår vil der fortsat fokuseres på optimering af eksisterende setup, afslutning af renoveringsprojekter og analyse af potentielle opkøbsemner.



Velkommen til Europas

KULTURRI

Af Mathias Irminger Sonne, journalist, Berlin

Hvis du har prøvet at planlægge en kulturel weekend i Berlin, så kender du problemet: uanset hvor entusiastisk du er, går du helt sikkert glip af en masse fremragende arrangementer på byens hundredvis af museer, gallerier, spillesteder og teatre. Eller i byens tre operaer.

ENORM DYNAMIK

"Berlin er atter blevet Europas kulturelle hovedstad," mener Per Erik Veng fra Den Kgl. Danske Ambassade i Berlin. *"Her er et enormt kulturudbud og et stort gennemløb af alle nationaliteter – det er som en tilbagevenden til de gyldne 20'ere."*

Som presse- og kulturråd ved ambassaden har han fingeren fastere på berlinerkulturens puls end de fleste. Alligevel kan han efter eget udsagn blive helt svedt af det overvældende udbud:

"Septembermånedernærmest uoverskuelig. Her ligger den klassiske "Musikfest Berlin", den rytmiske "Berlin Music Week" samt "Berlin Art Week" og "Preview Art Fair" – og det oveni byens øvrige kulturudbud. Herefter tager den internationalt orienterede danse- og taterfestival "Foreign affairs" over og viser, at den enorme dynamik i Berlin også har globalt udsyn."

FRA KOLD KRIG TIL WILD WEST

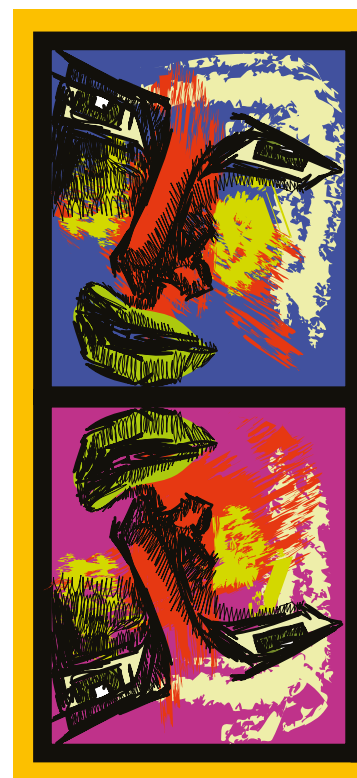
Det store kulturudbud til både hverdag og

festival har i høj grad været med til at ændre Berlin henover de seneste årtier. Hvor Berlin i 1990'erne stadig var mest kendt som den kolde krigs varmeste front, trækker byen i dag ikke kun historieinteresserede turister, men også millioner af kultur-gæster i bredere forstand.

Det skyldes ikke mindst, at både teater- og musiklivet, men i høj grad også galleri-, kunst- og designverdenen er blomstret op i Berlin de seneste 10-12 år. Det gjaldt i første omgang især de tidligere østberlinske bydele som Prenzlauer Berg, Mitte og Friedrichshain, hvor utallige – også danske – kunstnere slog sig ned i 00'erne. Men i de senere år er der kommet nyt fokus på dele af Vestberlin. Det vidner Neuköllns spirende gallerier, Weddings nye kunstenklaver eller Charlottenburgs populære kunstsalon om.

En vigtig faktor i denne udvikling er, at store dele af Berlin stadig er økonomisk tilgængelige, selv for kunstnere i etableringsfasen. Det har skabt en selvforstærkende dynamik i kulturlivet, både fra de enkelte kunstnerspirer nedefra og fra de etablerede, internationale aktører ovenfra. Men ifølge kulturråd Per Erik Veng, er det sjældent pengene, der trækker:

"Her er en god portion wild west-stemning, hvor mange unge kunstnere søger



Med et overdådigt udbud af kunst og kultur har Berlin i de seneste år udviklet sig til Europas - og dermed også Danmarks - kulturelle hovedstad. Det afspejler sig i den enorme kreative industri, der er blevet en vigtig økonomisk drivkraft for den økonomisk trængte metropol.

ELLE hovedstad



lykken. Som uetableret kunstner er det svært, og man skal altså ikke komme for pengenes skyld. Men man kan få foden indenfor nogle meget spændende døre," siger han og tilføjer: "En gallerist fortalte mig for nylig, at han var blevet nødt til at åbne en afdeling her i Berlin – ikke fordi her er penge at tjene, men kort og godt fordi det er her, kunstnerne er."

PLADS TIL TRE OPERAER

At berlinsk kunst og kultur alligevel er en god forretning, vidner de nøgne tal om. I 2010 stod Berlins kreative brancher bag en bruttoværdiskabelse på ca. 20 milliarder euro. I en by, hvis industri i vest kun overlevede den kolde krig i kraft af subventioner, og hvis industri i øst groft sagt blev nedlagt efter murens fald, er denne omsætning ifølge Per Erik Veng værd at værne om.

"Byen har siden murens fald ikke formået at tiltrække de store pengestærke industriaktører. Derfor er den kreative industri på den ene side en redningsplanke, hvis omfang, man ikke skal undervurdere. På den anden side er positionen som europæisk kulturcentrum fantastisk at opnå."

På trods af byens støt stigende gæld er der derfor en lang række offentlige

projekter, netværk og initiativer, der støtter kunstnere og fremmer de kreative brancher. Det grunder i det nye syn på det økonomiske potentiale i de kreative industrier.

"Tidligere var der snak om at spare og lukke nogle af de mange scener og orkestre, for eksempel et af operahusene. Den diskussion er helt lukket nu – de giver for det første byen profil, for det andet er der faktisk rigtig god belægning. Både fordi det kunstneriske niveau er meget højt, men også fordi turister og kulturrejsende fylder godt op," fortæller Per Erik Veng og gør opmærksom på, at der også i det danske kulturministerium er stor opmærksomhed på den berlinske måde at gøde jorden for den kreative økonomi på.

TIP TIL LÆSERNE

Hvor musikken spiller og kunsten gløder

Berlin-magasinerne Zitty og TIP giver i "14-dagestakt" deres bud på det bedste inden for det berlinske koncert-, kultur- og natteliv. Køb det i kiosken eller se på www.tip-berlin.de eller www.zitty.de

Hvis du vil vide mere om kunstmarkedet eller udstillinger i Berlins museer og næsten 600 gallerier, så er der masser af inspiration at finde på www.artberlin.de, der også udkommer på papir under navnet Art Magazine.



KREATIVE BYDELSLØFT

Som det ses i bydele som Prenzlauer Berg, kan kreative og kunstnere være med til at skabe en helt ny atmosfære i lokalmiljøet og ændre en bydels flair og omdømme. Det foregår ikke altid uden lokale skærmydsler.

"Når de kreative miljøer opstår i en bydel, stiftes områdets identitet på ny – på godt og ondt. Man kan med rette spørge til, om kreativiteten og områdets flair mister sin kant, når der sker en kommerialisering. Omvendt er jeg overbevist om, at en bydel som Wedding vil have en helt ny og mere positiv profil om 10 år," siger Per Erik Veng og kalder det en "svær proces" at opnå folks accept af udviklingen og de medfølgende huslejestigninger.

At berlinske bydele – eller hele Berlin – vil miste deres attraktivitet, er dog utænkeligt. Her er stadig et enormt udviklingspotentiale, og danskerne, hvis foretrukne destination allerede nu er Berlin, kan ifølge Per Erik Veng ikke få nok af byen og dens fantastiske kulturliv.

"Den danske opmærksomhed på Berlin bliver konstant større. Det gælder også de danske kunstnere. Pt. er her mellem 2-300 etablerede danske kunstnere, men jeg er overbevist om, at dette tal vil stige yderligere." ■

I Berlin bor og arbejder ca. 5.000 kunstnere, 1.200 forfattere, 1.500 kunstgrupper, 500 jazzmusikere, 1.000 klassiske orkestre, 300 teatergrupper og 1.000 dansere. Og det er kun nogle af de mange udstillende og optrædende kunstnere.

Kilde: Berliner Kulturverwaltung



1000 billedkunst-
rytmiske musik-
103 professionelle
ortrupper og
de etablerede,
kunstnere...

”I Berlin gennemsyrrer kulturen hele bylivet”

EFTER EN ÅRRÆKKE I NEW YORK SLOG DEN 36-ÅRIGE DANSKER KRISTINE SIEGEL SIG FOR HALVANDET ÅR SIDEN FAST NED I BERLIN. SIDEN DA HAR HUN SOM KURATOR HAFT BYENS KULTURLIV UNDER HUDEN PÅ DAGLIG BASIS – OG SER DERFOR BERLIN MED BÅDE FRISKE BRILLER OG INSIDER-BLIK.

Hvordan var det at komme fra New Yorks kunstscene til den berlinske?

Der har nærmest været en flugt af kunstnere de sidste fem års tid fra New York mod Berlin – eller måske kan man sige en kulturel luftbro. Det hænger sammen med den amerikanske boligboble og den generelle recession i USA. Det er svært at sammenligne de to byers vidt forskellige kulturliv, men det er kendetegnende, at overlevelseskampen blandt kunstnere ikke er helt så voldsom her som i New York. Det gør, at der er en mere solidarisk stemning, alting gøres ikke op i økonomiske transaktioner. Omvendt fornemmer jeg, at mange ikke optimerer deres kunstneriske virke ud fra en nødvendighed. Det hele går lidt langsommere her, kulturlivet har ikke samme tempo og tilpasningsevne.

Hvorfor tiltrækker Berlin alligevel så voldsomt mange kunstnere?

Først og fremmest kan man jo – stadig – bo relativt billigt her, og man kan stadig finde nogle fantastiske frirum for kreative udskejelser. Det er en geografisk enorm by, der i dag har færre indbyggere end i 1920'erne. Meget står derfor tomt og forfaldent på den rigtige måde, og det er sjovt at se, hvordan kreative rykker ind i visse bydele og er med til at løfte de områder, der ligger mellem de mere hippe "kiez"

Er Berlins mangfoldige kulturliv så at sige selvforstærkende – kunst avler kunst?

Ja. Berlin har et mangefacetteret kulturliv, og det trækker selvfølgelig flere kunstnere til. Men samtidig er der i Berlins kulturelle miljøer ofte en mærkelig modvilje mod for meget fornyelse og udvikling. Denne næsten reaktionære indstilling til byudviklingen kan i mine øjne stå lidt i vejen for mulighedsens kunst. Men den magnetiske virkning er ikke til at tage fejl af – også selvom køberne i eksempelvis galleriverdenen sjældent kommer fra Berlin, så er de alligevel med til at trække byen opad.

Hvad er mest fascinerende ved Berlins kulturliv?

At kulturen gennemsyrrer hele bylivet. Her lever forestillingen om den intellektuelle og om kunstneren stadig i bedste velgående. I de tyske aviser flourer kulturlivet. Bøger, teater og koncerter er prismæssigt tilgængelige for alle – til forskel fra Danmark. På en måde er kulturlivet her samtidig mere intimt – man kan for eksempel finde store navne på små spillesteder, og her er masser af små kulturinitiativer på et højt plan. Jeg er for nylig faldet over en kagebogsklub, hvor folk mødes regelmæssigt og læser kagebøger som litteratur. Det er da herligt. ■

Valuar Vurderer Værdifastsættelse

Tillid og høj troværdighed er altafgørende for Egnsvest Ejendomme Tyskland A/S. Derfor har selskabet altid en ekstern uafhængig valuar til at fastsætte ejendommens værdi.

Af Ulla Sørensen

Ejendommens værdifastsættelse er væsentligt for Egnsvest Ejendomme Tyskland A/S. Hvor driften typisk udgør op til 3 millioner kroner i regnskabet, udgør reguleringen af ejendommens dagsværdi helt op til 25 millioner kroner. Selskabet har derfor besluttet, at der hvert år udtages en tredjedel af ejendommene, som vurderes af en uafhængig valuar. På den måde kommer alle ejendommene igennem vurderingsmøllen i løbet af en treårig periode. Netop uafhængigheden er helt essentiel, da Egnsvest Ejendomme Tyskland A/S ønsker at have et reelt billede af ejendommens værdi, som aktionærerne kan have tillid til.

VALUARENS ARBEJDE

En fuld vurdering har et tiårigt sigte og omfatter såvel en fysisk gennemgang fra kælder til loft som en vurdering af lejeniveauet. Hele gennemgangen samles i en rapport.

Inden valuarer når der til, bliver der dog foretaget en vurdering af det nærområde, ejendommen er beliggende i. Denne vurdering indeholder en beskrivelse af områdets øvrige ejendomme. Der er også en beskrivelse af, hvor langt der er til indkøbsmuligheder og til Berlins centrum og fakta om, hvor langt der er til offentlige transportmuligheder og til den nærmeste

motorvejsafkørsel. Endelig indeholder den generelle oplysninger om befolkningstal mv. i det distrikt, hvor ejendommen er beliggende. Alt i alt en grundig gennemgang af det kvarter, hvor ejendommen befinder sig.

Gennemgangen af ejendommens fysiske beskaffenhed omfatter alt fra tag, facade, kælder og vinduer til trappeopgange, tekniske installationer og isolering. For at kunne foretage en vurdering af lejeniveauet får valuarer udleveret lejelister, så han kan sammenligne med lejeniveauet i andre ejendomme i kvarteret og på den måde vurdere niveauet og et eventuelt uudnyttet potentiale. Listerne er delt op efter lejlighedernes størrelser og lejen pr. kvadratmeter. Valuarer udarbejder et skøn over, hvad lejen kan forventes at stige med år for år i de kommende otte til ti år.

Med baggrund i alle disse oplysninger og analyser fastsætter valuarer ejendommens værdi.

SIKRING AF VALUARENS ARBEJDE

Valuarer er ikke den eneste instans, der tjekker værdien af ejendommene. Via andre eksterne aktører foretager Egnsvest Ejendomme Tyskland A/S ofte et dobbelttjek af værdifastsættelserne. Det sker i forbindelse med de finansieringsaftaler selskabet indgår

ing se

VALUATION REPORT

CALCULATION OF THE "MARKET VALUE" FOR A MIXED USE PROPERTY

This report is furnished for the use of the client only. It is not intended to be relied upon for any purpose other than that for which it was prepared. This inspection was conducted in accordance with and under the terms of a Home Inspection Agreement. The agreement was agreed upon before the preparation of this report and a signed copy of the agreement is available upon request.

For your convenience, the following items have been used in the preparation of this report:

- **Major Concern:** denotes a major concern that may affect the value of the property at this age or location.
- **Safety Issue:** denotes a safety issue that may affect the value of the property at this age or location.

med realkreditinstitutter og banker, der udfører deres egen vurderinger af ejendommens værdi. Dem benytter selskabet som sammenligningsgrundlag.

VÆRDIFASTSÆTTELSEN BESTEMMER EJENDOMMENS FREMTID

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S anvender de rapporter, som er produktet af valuarens arbejde, aktivt. Sammen med egne data for de enkelte ejendomme er rapporterne bestemmende for, hvor fremtidige renoveringsprojekter igangsættes. Værdifastsættelserne er på den måde medvirkende til at skabe et beslutningsgrundlag for udviklingen af selskabets portefølje.

SELKABETS VALUAR

Den valuar EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S benytter har 20 års erfaring fra det berlinske ejendomsmarked med i bagagen. Han er uddannet bygningsingeniør og har arbejdet i byggebranchen i 37 år.

Der er ikke nogen formelle krav til at kunne slå sig ned som valuar i Tyskland – det er med andre ord ikke en beskyttet titel, dog kræves der et certifikat. Men spørger man selskabets egen valuar, er der nogle helt essentielle krav, en valuar skal kunne opfylde for at kunne levere et ordentligt stykke arbejde.

Det første han nævner er upartiskhed og neutralitet. Det er helt nødvendigt, at valuaeren under udarbejdelsen af vurderingsrapporten ikke er under nogen form for indflydelse fra hverken kunden eller andre. Af samme grund udarbejdes vurderingsrapporten efter en systematisk skabelon ved hjælp af valuarens tekniske viden og erfaring med arbejdet. Valuaeren skal personligt kunne stå inde for den værdifastsættelse han kommer frem til. Derfor er det ikke muligt at uddelegere arbejdet til en anden, med mindre arbejdet kan overvåges af den valuar, som lægger navn til rapporten. Endelig er der naturligvis tavshedspligt om værdifastsættelsen. ■

!
I Tyskland er det almindelig praksis, at man også bruger valuarer til handel af huse og ejerlejligheder mellem private.



Lysinstallation genskaber for en stund historisk kirke i Berlin

Frem til slutningen af september måned vil en mere end 30 m høj lysinstallation af stål og lysdioder skabe en spektakulær illusion af en historisk kirke i bydelen Mitte.

Af Charlotte Baagø

På hjørnet af Mauerstrasse og Krausenstrasse, finder man en plads med navnet "Betlehemkirchplatz", smukt dekoreret med et mosaikmønster, som viser grundridset af "Betlehemkirche", der tidligere lå placeret her.

Kirken blev opført i 1733-1735 og var datidens samlingspunkt for religiøse flygtninge, der havde forladt deres hjemland i Tjekkiet og søgt tilflugt i Berlin, hvor den venligtsindede Kong Friederich Wilhelm den 1. havde ladet dem bosætte sig.

Desværre blev kirken stærkt beskadiget af bomber under 2. verdenskrig og var derefter så ringe, at man i 1963 valgte helt at nedrive den.

Nu er Betlehemkirken dog for en stund genopstået – takket være den

spanske kunstner Juan Garaizábel, der med sit koncept "Memoria Urbana" bringer forsvundne bygninger til live igen. Han har opført sine spændende installationer i flere europæiske hovedstæder.

Juan Garaizábel har til denne installation brugt 60 tons stål og et avanceret 24V lyssystem med fleksible lyskabler, der når mørket falder på, genskaber en lysende illusion af kirken i fuld størrelse.

Lysskulpturen er skabt i en konstruktion, der kan skilles ad igen, så stål og lyskabler kan genbruges til kommende installationer. Projektet kan derfor også betegnes som bæredygtigt. Den lysende udgave af Betlehemkirken kan beundres frem til 30. september i år.

