

BERLIN

AKTIONÆRINFORMATION ● EGN SINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S

NR. 172018 - ÅRGANG 8



INDHOLD

- 3** Resultat 2017
- 4** Den økonomiske vækst i Berlin
- 8** Ejendomsmarkedet i Potsdam
- 10** Frisk luft i lejlighederne
- 11** Kaffeguide
- 12** Berlin spiller en rolle

KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

PERIODEN (t.kr.)	1/1-31/12 2017	1/1-31/12 2016	1/1-31/12 2015
Nettoomsætning	44.350	41.893	42.688
Resultat af primær drift	25.453	20.931	22.284
Finansielle poster (netto)	-11.444	-10.314	-11.802
EBVAT	14.010	10.618	10.482
Dagsværdiregulering	46.520	96.745	27.414
Periodens / Årets resultat	50.798	89.785	34.607
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.124.585	1.003.167	874.505
Balancesum	1.130.467	1.006.746	906.394
Egenkapital inklusiv minoritetsinteresser	466.715	417.598	331.227

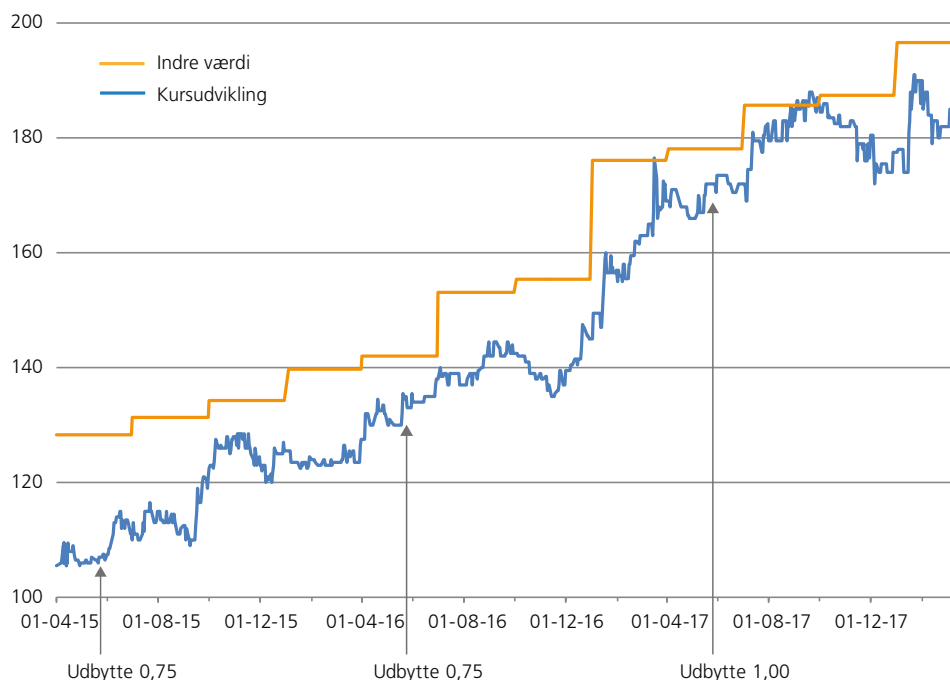
NØGLETAL

Resultat pr. aktie efter skat	21,63 kr.	38,24 kr.	14,74 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	11,6%	24,2%	11,1%
Soliditetgrad	40,8%	41,1%	36,2%

AKTIEN

Kurs ultimo i perioden	177,5	145	125,5
Indre værdi	196,62	176,11	139,73
Kurs / Indre værdi	0,90	0,82	0,90

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



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

Stibo Complete A/S, Horsens.
BERL!N er svanemærket.
Eftertryk kun tilladt efter aftale
med EgnsINVEST.

FOTOS

inVENTer GmbH
Shutterstock
Charlotte Baagø

FORSIDEFOTO

Charlotte Baagø



DOWNLOAD MATERIALE

Årsrapporten 2017 for EgnsINVEST
Ejendomme Tyskland A/S kan downloades fra
hjemmesiden: www.ejdtyskland.dk

Resultat før skat

60,5 mio. kr. i 2017

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat for 2017 på i alt 60,5 mio. kr. og et EBVAT-resultat på 14 mio. kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

ÅRETS RESULTAT

Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 46,5 mio. kr. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 14 mio. kr. mod 10,6 mio. kr. sidste år. Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet 14-14,5 mio. kr.

Stigningen i EBVAT er tilfredsstillende og et resultat af, at koncernen har opnået stordriftsfordele og dermed har reduceret drifts- og administrationsomkostningerne væsentligt sammenholdt med 2016.

Koncernen erhvervede en ejendom i september måned, som har påvirket nettoomsætningen positivt. Dog har et højt vedligeholdelsesniveau gjort, at EBVAT'en på trods af købet, blev nedjusteret med 0,5 mio. kr. Det skyldes primært, at selskabets vedligeholdelsesomkostninger har været højere end budgettet. En forbedret likviditet har gjort

det muligt at fremrykke en række vedligeholdelsestiltag i 2017 med henblik på at fremtidssikre ejendommens kvalitet og position som attraktive lejemål med tilsvarende gode lejeniveauer.

Endvidere var det muligt at hjemtage tillægslån i form af realkreditlån på de eksisterende porteføljeværdier. Dette betød ekstraordinære omkostninger i forbindelse med hjemtagelsen heraf, men på lang sigt betyder dette en lavere rente sikret over de næste fem år på en del af fremmedfinansieringen.

Selskabet har en tomgang målt i antal enheder på 14 stk. mod 10 stk. i 2016. Tomgangsprocenten var dermed ved årets udgang 1,8% for boliger og 2,27% for erhverv. Ved udgangen af 2016 var tallene 1,0% for bolig og 4,6% for erhverv. Efter regnskabets aflæggelse er tomgangsprocenten for bolig nedbragt til 1,41%.

EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer og særlige poster.

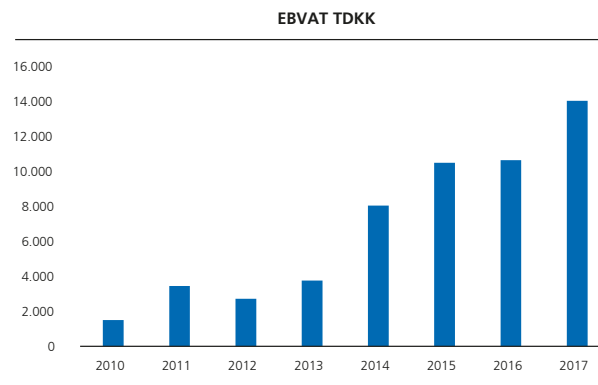


Fig. 1



Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 46,5 mio. kr. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med netto 46,5 mio. kr. efter hensættelse til salgs- og incentive-fee med 1,8 mio. kr. Årets værdiregulering er påvirket negativt med erhvervelsen af ejendommen i september. Det skyldes, at handelsomkostninger på 4,6 mio. kr. udgiftføres straks, så ejendommen efter købet står opført til dagsværdien. Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 4,3% af selskabets samlede aktivmasse. Værdireguleringerne er blandt andet skabt gennem en stadig øget efterspørgsel i markedet og generelle ændringer i markedsløjen, men langt størstedelen fra renovering af ejendomme og enkelt-lejemål. Disse har på kort sigt betydet øgede istandsættelsesomkostninger, som dog hurtigt udmønter sig i højere leje og markedsvurderinger af ejendommene. Muligheden for tillægsbelåning i form af realkreditbelåning i størrelsesordenen 18 mio. euro i den eksisterende portefølje understøtter også værdistigningerne fra såvel renoveringer samt den fortsatte markedsefterspørgsel efter boligudlejningsejendomme i Berlin.

De stigende ejendomspriser fremgår af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og tillægsbelåning til brug for selskabets kreditgivere. Mægler-vurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af selskabets ejendomme. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller når værdien af en byggeret er vurderet. Den

stigende efterspørgsel efter ejendomme i Berlin indebærer til-lige, at koncernen får købstilbud på ikke udnyttet potentiale, der indtægtsføres, hvis de vurderes realiserbare.

Grundet den store efterspørgsel er det vanskeligt at finde egnede ejendomme, der lever op til selskabets strategi vedrørende blandt andet beliggenhed og udviklingsmuligheder og til kravet om et solidt afkast. Erfaringer har vist, at visse likvide investorer, som for eksempel pensionskasser, grundet det lave/negative renteniveau er villige til at entrere markedet på meget lave afkast blot for at undgå negativ afkast af likviderne. Selskabets store lokale netværk har dog gjort, at udbudte ejendomme i nogle tilfælde er blevet tilbudt selskabet, før de er blevet tilbudt resten af markedet. Prisniveauet har dog stadig været en bestemmende faktor i indkøbsprocessen. Grundigheden i udvælgelsesprocessen gjorde, at alle de krav, der stilles til en ejendom i porteføljen, var opfyldt, da selskabet i september kunne indgå aftale om erhvervelse af en ejendom.

Likvide beholdninger udgør DKK 5,1 mio. ved årets udgang mod 2,7 mio. kr. sidste år. Soliditetsgraden for selskabet er stadig li-gesom sidste år 41% på trods af købet af endnu en ejendom. Det er selskabets mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2017 er der kreditfaciliteter til rådighed på 68 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage såvel investeringer som renoveringer m.v., og dermed sikre fremtidige pengestrømme.



Selskabets indre værdi er på 196,62 pr. aktie ved årets afslutning mod 176,11 ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 13,8% mod 29,0% sidste år, hvor værdistigningerne på selskabets ejendomme udgjorde en større del af resultatet før skat sidste år. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker den store stigning i EBVAT på 3,4 mio. kr. til, at denne er steget fra 2,9% i 2016 til 3,2% i 2017.

UDBYTTE

Selskabets likviditetsreserve er solid, og i lighed med sidste år indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte. Der foreslås et udbytte på 1,00 kr. pr. aktie á 100 kr. svarende til 1% af aktiekapitalen på 234,8 mio. kr.

LEDELSENS FORVENTNINGER

Der arbejdes løbende med at optimere driften blandt andet via højere huslejer og lavere vedligeholdelsesomkostninger, som på sigt vil komme selskabet til gode. Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2018 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet 15,5-16,0 mio. kr., hvilket er 1,5-2,0 mio. kr. højere end det netop aflagte resultat. Huslejeindtægterne forventes øget med ca. 1,5 mio. kr. i 2018, endvidere har koncernen igen i 2018 grundet stordriftsfordele reduceret drifts- og administrationsomkostningerne.

Tomgangen forventes i lighed med tidligere realiserede tal at ligge i niveauet 1-2% for boliger og 3-5% for erhverv. Under hensyntagen til, at der løbende vil være udskiftning af lejere i ejendommene, og at lejlighederne skal istandsættes, inden nye lejere kan flytte ind, anses en lavere tomgang ikke for realistisk.

Ledelsens forventninger for 2018 er forbundet med flere usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Usikkerhederne knytter sig blandt andet til tomgang, ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene samt ændringer i finansieringsforholdene.

UDVIKLING I AKTIEKURSEN

Selskabet er noteret på First North på Nasdaq OMX Nordic med 2.348.070 aktier, stykstørrelse 100.

Aktiekursen har i 2017 udviklet sig positivt i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S og er i perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 steget med 22,41%.

Som forventet betød den ændrede udgave af "Bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter", der trådte i kraft i starten af 2017, at omsætningen i aktien blev øget til 325.390 stk. mod 219.360 stk. i 2016. Den ændrede bekendtgørelse betyder, at aktien i lighed med andre børsnoterede aktieselskaber er risikomærket gul.

OTC-handler udgør en stor andel af handlen med aktien. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S besluttede derfor i 2017 at indhente de eksakte tal for omsætningen i aktien via OTC for at kunne give et retvisende billede af den totale omsætning i aktien. Omsætningen i aktien siden 2015 fremgår af tabellen. Det skal i den sammenhæng tilføjes, at omsætningen i 2015 er påvirket af et stort opkøb fra en af selskabets storaktionærer. ■

	2015	2016	2017
Omsætning i aktien antal stk.	570.049	219.360	325.390
Omsætning i aktien i kr.	64.832.025	30.166.007	56.897.604

Berlins økonomiske udvikling

Af Ulla Sørensen

Berlins økonomi er afgørende for ejendoms- og udlejningsmarkedets udvikling, og gennem flere år er det gået den rigtige vej. Den økonomiske vækst og nøgletallene, både i de offentlige budgetter, på arbejdsmarkedet og i indbyggertallet har udviklet sig positivt. Den økonomiske vækst målt ved bruttonationalproduktet (BNP) fremgår af figur 1 og viser, at Berlin de seneste fire år har udviklet sig positivt og har haft en højere vækst end i Tyskland som helhed. At økonomien har klaret sig godt, kan aflæses i Berlins erhvervsliv, som vokser både ved antallet af nye virksomheder, der hvert år starter op, og i tallene for hvor mange personer, der bliver ansat.

Stigningen i antallet af erhvervsaktive i den tyske hovedstad er større end i de øvrige tyske delstater og er markant højere end i Tyskland som helhed. I tredje kvartal 2017 voksede antallet af erhvervsaktive i Berlin med 2,9% målt i forhold til tredje kvartal 2016, mens det kun voksede med 1,5% i Tyskland som helhed i samme periode. Som det fremgår af figur 2, er væksten i antallet af erhvervsaktive steget mere i Berlin end i Tyskland som helhed de seneste otte år. Alene siden 2014 er antallet af berlinere med et fast job steget med næsten 160.000.

De største stigninger i beskæftigelsen kommer fra sektoren, virksomhedsnære tjenesteydelser, der dækker over brancher som for eksempel luftfart, it/kommunikation, advokater, PR m.v. Virksomhedsnære tjenesteydelser er den sektor i Berlin, som beskæftiger flest personer (570.000). Det er især it og kommunikation, der har fungeret som en jobmotor. Virksomheder af den type udvidede beskæftigelsen med over 10% i 2017 og beskæftigede sidste år omkring 93.100.

Den økonomiske vækst og positive udvikling i erhvervslivet har resulteret i, at nogle brancher mangler kvalificeret arbejdskraft. Netop at kunne ansætte medarbejdere med de rette kompetencer nævner hver anden virksomhed i Berlin som deres største udfordring de kommende år. For den enkelte Berliner har udviklingen betydet, at de har fået flere penge mellem hænderne. Reguleret for prisstigninger er lønnen steget med 2% i Berlin mod 1,1% i Tyskland som helhed.

En årlig stigning i indbyggertallet på ca. 45.000 siden 2011 og dermed et tilsvarende øget udbud af arbejdskraft har erhvervslivet således uden problemer kunnet absorbere, og efterspørgslen efter flere hænder er fortsat stor. Hver tredje virksomhed i Berlin har givet udtryk for, at de forventer at ansætte flere medarbejdere i 2018. Udviklingen afspejles ligeledes i arbejdsløsheden, som i december 2017 nåede ned på 8,4%, hvilket er det laveste niveau siden 1984.

Med flere virksomheder og indbyggere i Berlin, og heraf flere personer i arbejde, er skattegrundlaget steget. I forhold til 2016 er skatteindtægterne i 2017 steget med 4,6%, hvilket både har bidraget til at investeringer er blevet fremskyndet samt, at det forventes at nedbringe gælden med omkring 900 mio. euro. Udviklingen i og forventningerne til skatteindtægterne og -udgifter de seneste og kommende år fremgår af figur 3.

Den økonomiske udvikling og Berlins tiltrækningskraft er smittet direkte af på ejendomsmarkedet, og har skabt en øget efterspørgsel efter ledige lejemål både i erhvervs- og i boligsegmentet. Som følge heraf er lejen steget markant. Den gennemsnitlige

BNP real i procent Berlin og Tyskland

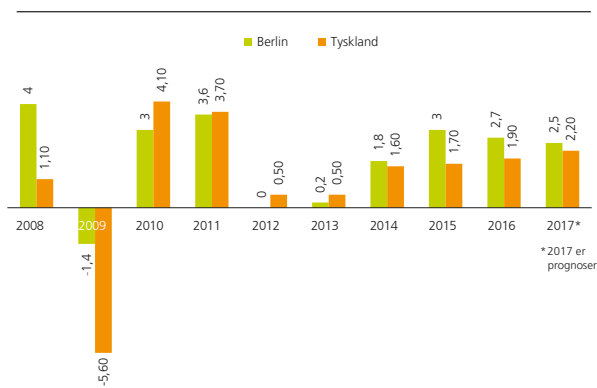


Fig. 1

Kilde: Deutschland in Zahlen

Udvikling i antallet af beskæftigede Berlin og Tyskland

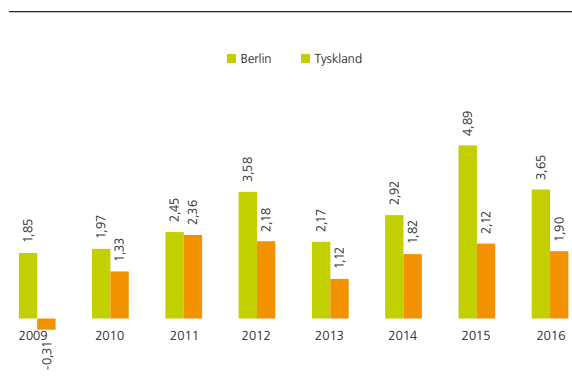


Fig. 2

Kilde: Bundesagentur für Arbeit



leje ved nyudlejning for en bolig er næsten fordoblet på 10 år, og i 2017 er den steget med 8,8% i forhold til 2016, så medianen pr. kvadratmeter ved nyudlejning nu er EUR 9,79. I de mest centrale distrikter, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg og Mitte ligger medianen pr. kvadratmeter ved nyudlejning over 11,00 euro, mens man skal bevæge sig ud til de yderste distrikter så som Marzahn-Hellersdorf og Spandau for at finde en gennemsnitsleje under 8,00 euro målt ved medianen pr. kvadratmeter ved nyudlejning.

Som følge af den positive udvikling i Berlin og på ejendomsmarkedet tiltrækker byen ejendomsinvestorer fra det meste af verden, og konkurrencen om de attraktive ejendomme er stor. 100 år var det gennemsnitlige antal år mellem hvert ejerskifte i 2016, når antallet af handler blev sat i forhold til antallet af ejendomme i byen. Mantraet lyder til at være: Ejer man en ejendom i Berlin, så beholder man den. I 2016 gav konkurrencen på markedet sig udslag i et væsentligt fald i antallet af transaktioner i forhold til året før, fordi antallet af ejendomme, som blev sat til salg, faldt. Skønt transaktionsvolumen voksede igen i 2017 omfattede det ikke udlejningsejendomme, tværtimod faldt andelen af udbudte ejendomme fra 944 til 857.

For at komme i kontakt med sælgere af den type ejendomme, som EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er interesseret i, er lokalkendskab derfor en forudsætning, og det samme er et godt omdømme. Til trods for den hårde konkurrence om de attraktive udlejningsejendomme har selskabet været igennem flere due diligence-processer, disse resulterede i erhvervelsen af en ejendom i 2017.

Generelt viser udviklingen på ejendomsmarkedet, at Berlins bestræbelser på at skabe sig et positivt image er lykkedes over al forventning. Byens største udfordring handler nu om at takle succes, særligt når det gælder at skaffe boliger nok til de mange indbyggere. Skønt der bygges og udstedes et rekordstort antal byggetilladelser bevæger tomgangen sig fortsat mod nul. Det skyldes primært, at der generelt ikke bygges nok nye boliger til at imødegå efterspørgslen. Det forventes, at antallet af byggede boliger i 2017 ender på omkring 15.000, hvilket dog er et betragteligt antal, men det er ikke nok. Det årlige behov skønnes at være 20.000. Samtidig er der et efterslæb, som betyder, at det samlede behov på nuværende tidspunkt vurderes at ligge på omkring 80.000 nye boliger. Byggesektoren mærker i høj grad konsekvenserne af byens vækst. Til trods for at beskæftigelsen i sektoren er steget med 7,2%, har de måtte sige nej til ordrer grundet manglende kapacitet. Det er gået ud over boligbyggeriet, hvor ordreindgangen i forhold til 2016 er faldet med 19,6%.

Som det fremgår af figur 4, er der ligeledes et stort misforhold mellem antallet af udstedte byggetilladelser og antallet af boliger, der reelt er blevet bygget i de senere år. Dette misforhold er særligt for Berlin. Alt i alt betyder udviklingen på boligmarkedet, at efterspørgslen efter boliger vil forblive høj også i årene fremover, og at tomgangsprocenten i Berlin også i mange år frem vil være tæt på nul.

Udvikling i skatteindtægter og -udgifter

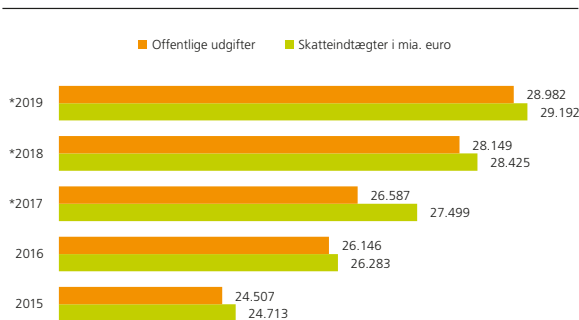


Fig. 3

Kilde: Senatsverwaltung für Finanzen Berlin.de

Udstedte byggetilladelser i forhold til færdigbyggede boliger

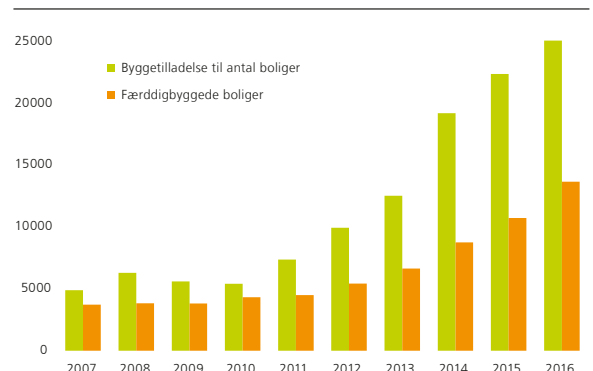


Fig. 4

Kilde: Deutschland in Zahlen



Potsdam

"Speckgürtel", på dansk spækbæltet, er det tyske udtryk oplevet, at storbyen er vokset ud over livremmen, hvilket også selv.



Af Ulla Sørensen

Når Berlin vokser ud over bygrænsen, er det godt nyt for byerne i randområdet, da de oplever stigende indbyggertal, økonomisk vækst og højere ejendomspriser fra nye borgere, der frem for at bo i Berlin pendler til jobbet. Pendlerne foretrækker forstadslivet, måske fordi det er blevet umuligt at finde en bolig, som lever op til familiens behov inde i hovedstaden. I alt pendler 270.000 dagligt mellem Brandenburg og Berlin. Den største by i Berlins Speckgürtel er Brandenburgs hovedstad, Potsdam, som grænser op til velhaverdistriktet, Steglitz-Zehlendorf i den sydvestlige del af Berlin. Byen nyder godt af sin placering ved det rekreative vandområde omkring søerne, Wannsee og Havel, og har sin egen stærke profil inden for både erhvervslivet og turismen, som er uafhængig af placeringen i Berlins baghave.

BOLIGEFTERSØRGSEL I BERLIN GIVER VÆKST I RANDOMRÅDERNE

Siden 2011 har Berlin fået 324.000 flere indbyggere, i samme periode er byen kun blevet beriget med omkring 70.000 ekstra boliger, så der er et stor efterslæb. Det får borgere til at skifte "länder-nationalitet" fra berliner til brandenburger og søge ud over bygrænsen, for at finde et sted at bo. Ydermere er det blevet sværere og ikke mindst dyrere at finde egnede byggegrunde i Berlin, og de herboende berlinere er ikke meget for at opgive de ledige arealer til fordel for nye boliger. De er utrygge ved, hvad det indebærer for dem – mister de deres gode udsigt, deres adgang til en parkeringsplads, et af deres rekreative områder eller noget helt fjerde, når der bygges nye boliger? Hvor svært det er

at få de herboende berlinere til at synes om byens byggeplaner, har man set ved to afstemninger, som begge faldt ud til fordel for at lade tingene være, som de er, og droppe byggeplanerne: I 2014 ved arealet, hvor den tidligere Tempelhof-lufthavn lå, og sidste år ved den fungerende lufthavn, Tegel. At indhente efterslæbet på nye boliger er med andre ord blevet vanskeligere år for år, og det begrænsede udbud betyder, at prisen på boliger er steget. Gennemsnitslejen i Berlin ved nyudlejning er siden 2011 steget med godt 48% til 9,79 euro pr. m². Det er på den baggrund, at Berlins Speckgürtel er vokset. Også Potsdam har haft gavn af udviklingen, om end væksten i netop Potsdam ikke alene kan tilskrives væksten i Berlin.

POTSDAM – FLERE PENDLER IND END UD

Potsdam har alene i kraft af sin størrelse stor ære af sin egen vækst. Byen har knap 176.000 indbyggere og forventer at nå op på 200.000 inden for de kommende 10 år. Arbejdsløsheden er siden 2006 næsten halveret til 5,7 % i december 2017. Man skulle tro, at Potsdam med sin beliggenhed vil være en oplagt forstad til Berlin – med tog tager det ca. 30 minutter at nå Berlins centrum. Det er således også sandsynligt, at langt de fleste af de 32.100, der dagligt pendler ud af Potsdam, arbejder i Berlin. Mere overraskende er det ikke desto mindre, at endnu flere nemlig 47.700 dagligt pendler ind i Potsdam. Hvor mange af disse, der kommer fra Berlin, røber statistikkerne desværre ikke. Til gengæld kan vi regne med, at størstedelen af dem arbejder i servicefagene, da den sektor beskæftiger 93% af arbejdsstyrken.

for grænseområdet rundt om en storby. Berlins speckgürtel har nærmest især Potsdam oplever en positiv afsmittende effekt af, men byen kan



FILMSTJERNER OG KEJSERSLOT

Turisme er en af de store brancher. Som gammel kejserby har Potsdam sine egne historiske mindesmærker, og ikke mindst kejserslottet, Sanssouci, kan trække lange køer af turister om sommeren. Flere turistguider anbefaler at nøjes med et besøg i parken, som i sig selv er en stor oplevelse. Et andet slot, Cecilienhof, tiltrækker næsten lige så meget opmærksomhed. Netop her sad Stalin, Truman og Churchill ved samme bord og forhandlede fredsaftalen efter 2. verdenskrig. Udover markante turistattraktioner er det også i Potsdam, man finder Europas største og ældste filmstudie, Barbersberg. Her har en lang række stjerner indspillet film, herunder den danske stumfilmstjerne, Asta Nielsen. I nazitiden blev studierne brugt af Joseph Goebbels, Hitlers propagandaminister. Både skampletterne fra 2. verdenskrig og den mere anonyme tilværelse under DDR-tiden har studierne for længst rystet af sig. Nye stjerner som Roman Polanski, George Clooney, Jennifer Lawrence, Quentin Tarantino, Brad Pitt, for blot at nævne nogle få, har de seneste år kastet ny glans over Barbersberg.

KØBEKRAFT OG HUSLEJE

For besøgende i byen er der nok at se på, og Potsdam forventer, at antallet af turister i byen vil stige de kommende år enten som resultat af deres egen markedsføring eller som et spin-off fra Berlin.

Væksten i erhvervslivet, herunder også turistsektoren, er sammen med tilflytningen og den generelle urbaniseringstendens baggrund for Potsdams vækst. Samtidig har det naturligvis en positiv effekt at være placeret kun 30 minutter fra Berlins hovedbanegård.

Ligesom i Berlin har ejendomsmarkedet i Potsdam også oplevet vækst. Lejpriserne er steget med 17,7% siden 2012, og gennemsnitslejen i Potsdam er 9,99 euro pr. m². Det er samtidig værd at bemærke, at købekraften i Potsdam er højere end i Berlin. Potsdam er således ikke et boligsmål for berlinere, der ikke har råd til lejpriserne i Berlin, tværtimod. Potsdam er i høj grad sin egen og nyder samtidig godt af en attraktiv beliggenhed tæt på Berlin. ■

Tyskland har 16 delstater, som alle har udtrakt selvstyre og hver deres hovedstad. Berlin er en af delstaterne i Tyskland, og det er Brandenburg også. I Berlin er hovedstad og delstat identisk. I Brandenburg hedder hovedstaden Potsdam. Berlin er en såkaldt by-delstat og arealmæssigt ikke særlig stor sammenlignet med de fleste andre delstater. Geografisk er Berlin placeret som en ø midt i delstaten, Brandenburg. Brandenburg strækker sig fra den polske grænse i øst til ca. 50 km vest for Berlin. Brandenburg har knap 2,5 mio. indbyggere, mens Berlin har godt 3,7 mio. indbyggere.



Ventilation og udluftning

Et teknisk ventilationssystem hjælper med at holde fugten ude af lejlighederne. Systemet indbygges i selskabets Altbau-ejendomme og medvirker til at holde et højt vedligeholdelsesniveau.

Af Ulla Sørensen
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S arbejder løbende på at holde en høj vedligeholdelsesstandard i ejendommene og sikre, at lejlighederne er komfortable og dermed attraktive. Meget arbejde indebærer tekniske samt håndværksmæssige forbedringer og løsninger, men når det gælder fugt i lejlighederne, består en del af arbejdet også i at informere lejerne om, hvor vigtig det er at lufte ud nogle gange i løbet af dagen. De primære kilder til fugt skaber beboerne nemlig selv ved deres daglige virke, når de går i bad eller vasker og tørrer tøj.

Når der bygges boliger i dag, bliver der med forskellige tekniske løsninger taget højde for, at vi skaber fugt i vores boliger, men samme fokus havde man ikke i starten af 1900-tallet. De fleste af selskabets ejendomme er såkaldt "Altbau", dvs. de er bygget i perioden fra 1900 og frem til 2. verdenskrig i en tid, hvor der ikke fandtes varmt vand i hanerne, hvis der overhovedet var indlagt vand. Beboerne gik i bad en gang om ugen i en balje på gulvet, og tøjvask foregik nogenlunde lige så ofte i samme balje. Fugtproblemer for 100 år siden var derfor af en anden karakter, end de er i dag.

For at komme fugten til livs er daglig udluftning, hvor luften skiftes ud, som nævnt en effektiv løsning, men den kan med fordel suppleres med et teknisk ventilationssystem. Selskabet har derfor i nogle lejligheder installeret en såkaldt Inventer for at sikre et godt indeklima i lejlighederne.

Inventeren installeres i ydervæggen til det fri eller ved eksisterende udluftningsskakter, og fungerer bedst, når to ventilationssystemer placeres diagonalt over for hinanden. Den sørger for at udskifte luften i lejligheden ved at suge den varme og fugtige luft ud af rummet og puste tør luft ind igen. Hele processen foregår ved hjælp af et keramisk element inde i Inventeren. Elementet består af små rør, som skaber en stor overflade, og den keramiske natur betyder, at elementet let optager den varme fugtige luft og afgiver den igen, når den er kølet ned.

Det meste af installationen sidder inde i muren, og selv i en af de smukke gamle lejligheder med stuklofter kan løsningen anvendes, hvis EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S skønner det nødvendigt.



HAVE A COFFEE AND A BREAK

Elsker du at indtage din kaffe et sted i Berlin, hvor du kan nyde byens personlige atmosfære?

Så guider vi dig her til nogle af de stemningsfyldte cafeer i Berlin, som man ikke lige falder over ved første øjekast. Men berlinerne kender dem, og det kan du også komme til. Små oaser i hyggelige baggårde,

hvor man værner om kaffens kvalitet, tilbyder et fredeligt pusterum fra byens hektiske puls. Tjek en eller flere ud, alt efter hvor lang tid du har, næste gang du er i Berlin.

CONCIERGE COFFEE

Paul-Lincke-Ufer 39
Kreutzberg

FARTHER CARPENTER

Coffee Brewers
Münzstraße 21
Mitte

BARCOMI'S DELI II

Sophienstraße 2
Mitte

COMPANION COFFEE

Oranienstraße 24,
Kreutzberg

BONANZA ROASTERY

Adalbertstraße 70,
Kreutzberg

THE VISIT

Adalbertstraße 9
Kreutzberg

THE VISIT COFFEE MITTE

Unter den Linden 28A
Mitte

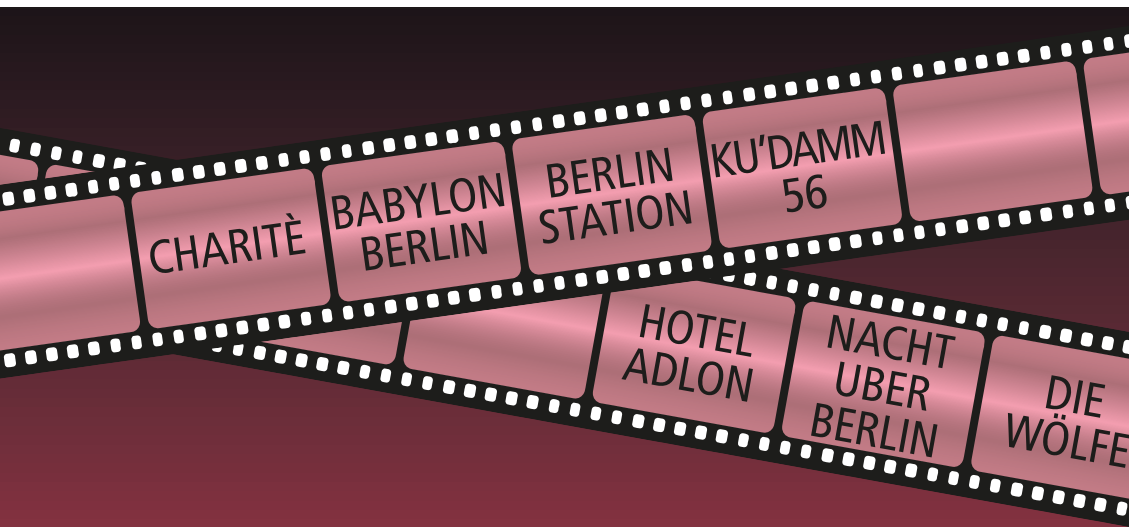
DOUBLE EYE COFFEE

Akazienstraße 22
Tempelhof-
Schöneberg

BEN RAHIM COFFEE

Sophienstraße 7
Mitte





Berlin er på rollelisten

Af Charlotte Baago

Berlin har altid tiltrukket sig opmærksomhed, både frivilligt og ufrivilligt. I 1920'erne som byen, der gav plads til fest, farver og en frivol livsstil. Som sønderbombet by efter Anden Verdenskrig blev den symbol på Tysklands ultimative nederlag. Senere fulgte den ufrivillige hovedrolle i den kolde krig, ikke mindst kendetegnet ved Muren, som ubarmhjertigt delte byen mellem øst og vest fra 1961-1989. Alt sammen markante historiske begivenheder, der har præget byen og dens indbyggere igennem flere generationer.

Berlins rolle i historien har også fascineret adskillige filmproducenter. I de senere år har det været populært at skabe tv-serier, som foregår i og omkring en af byens ikoniske bygninger eller turbulente tidsperioder. På den måde tilfører de faktiske fysiske rammer i Berlin handlingen en ekstra dimension. Det har vist sig at være ret populært. Flere af de tyske serier har været vist på dansk tv.

"CHARITÉ" (2017)

Tysk drama, der foregår på det historiske universitetshospitalet Charité i Berlin.

"BABYLON BERLIN" (2017)

Tv-serie om kriminalkommissær Gereon Rath, der efterforsker forbrydelser i Berlin i 1920'erne.

"BERLIN STATION" (2016)

Tv-drama der foregår blandt amerikanske agenter på et CIA-kontor i Berlin.

"KU'DAMM 56" (2016)

Tysk drama, der skildrer livet for tre giftmodne unge kvinder samt deres mor på en danseskole i det konservative Vesttyskland i 1956.

"HOTEL ADLON" (2013)

En tysk miniserie, der følger to familier fra 1907 til 1997. Mange af scenerne i serien er indspillet på selve Hotel Adlon i Berlin.

"NACHT ÜBER BERLIN" (2013)

Tysk historisk og romantisk drama om et ungt par med henholdsvis tysk og jødisk baggrund under nazismen i 1930'ernes Berlin.

"DIE WÖLFE" (2009)

Tysk tv-serie om en gruppe unge, hvis venskab grundlægges i efterkrigstiden, men hvis veje skilles i takt med, at den politiske udvikling i Berlin ændres, og muren bygges.

Her i 2018 får endnu en berlinsk tv-serie premiere, nemlig "Historien om KaDeWe". Serien fortæller historien om stormagasinet "KaDeWe", dets personale, deres liv, håb og drømme og hvordan magasinet gennem årene har været påvirket af de store historiske, politiske og økonomiske omvæltninger i Tyskland. KaDeWe har stadig status som byens mest prominente stormagasin og er i dag kendt langt udover Tysklands grænser. ■