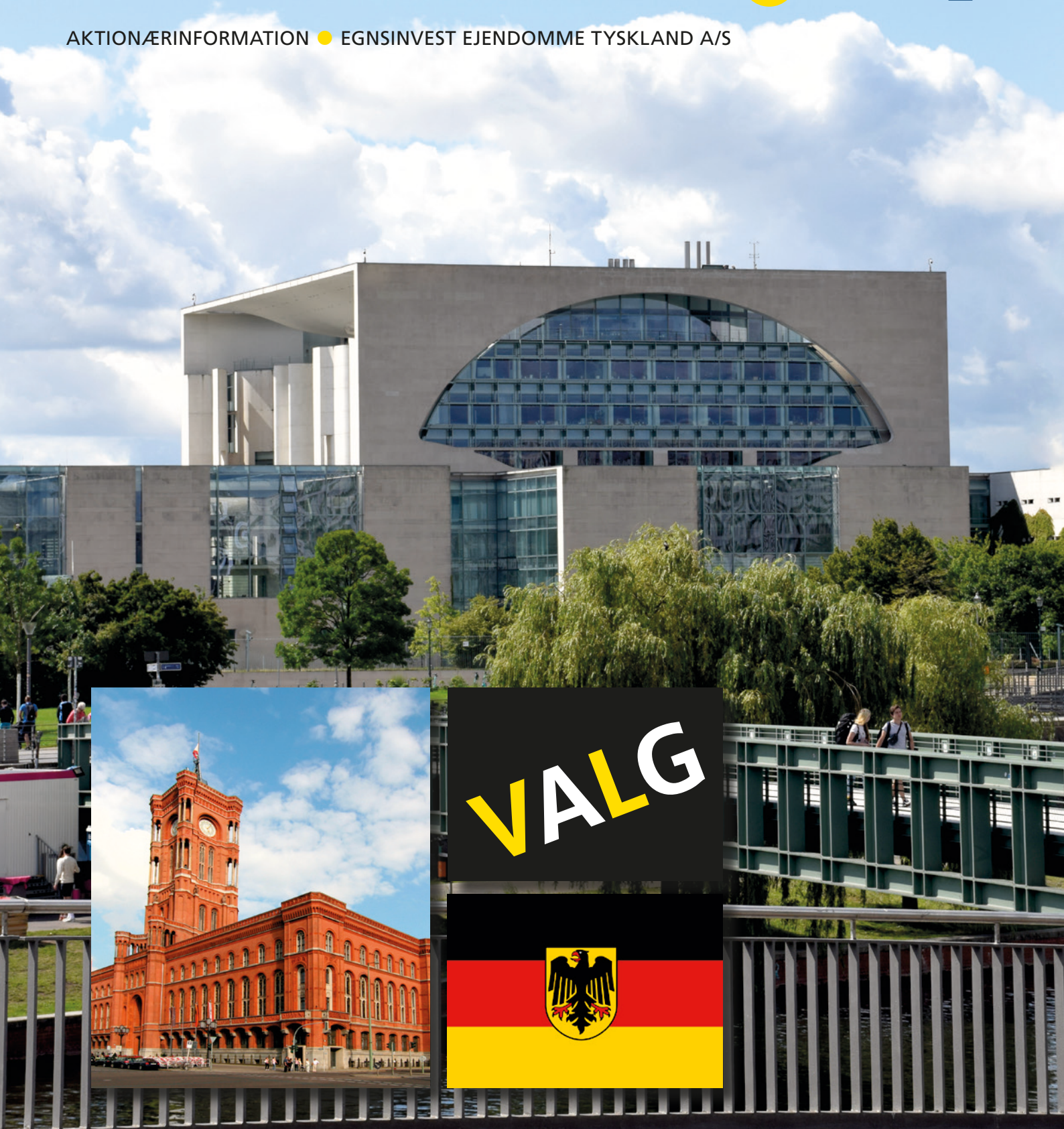


# BERLIN

NR. 2/2021 - ÅRGANG 11

AKTIONÆRINFORMATION ● EGNSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



**VALG**



# Indhold

## SIDE 3

Resultat 1. halvår - 87,7 mio. kr.

## SIDE 4

Mietendeckel ulovlig

## SIDE 6

Startupvirksomheder foretrækker Berlin

## SIDE 9

Bilfrie zoner på prøve

## SIDE 10

Tyskland går til valg

## SIDE 12

Neue Nationalgalerie genåbner

## Udgivelse

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

Eftertryk kun tilladt efter aftale med EgnsINVEST.

## Redaktion

Thorkild Steen Sørensen  
(ansvarshavende)  
Ulla Sørensen

Layout og produktion:  
Charlotte Baagø

Skribenter:  
Charlotte Baagø

## Tryk & Foto

Stibo Complete A/S, Horsens  
BERLIN er svanemærket.

Fotos:  
Shutterstock, Michal Lucan,  
Pressefoto, Charlotte Baagø

## Koncern hoved- og nøgletal

PERIODEN (t.kr.)	1. Halvår 2021	1. Halvår 2020	Årsregnskab 2020
Nettoomsætning	27.245	26.126	51.179
Resultat af primær drift	17.048	16.080	32.191
Finansielle poster, netto	-4.440	-4.404	-8.836
EBVAT	12.608	11.676	23.355
Dagsværdiregulering	75.140	2.209	13.777
Periodens resultat efter skat	73.582	11.788	30.830
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.533.186	1.415.810	1.441.514
Balancesum	1.536.567	1.426.414	1.446.894
Egenkapital ekskl. minoriteter	694.948	606.429	624.281
<b>NØGLETAL</b>			
Resultat pr. aktie efter skat	31,34 kr.	5,02 kr.	13,13 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	11,2%	2,0%	5,0%
Soliditetgrad	45,2%	42,5%	43,1%
<b>AKTIEN</b>			
Kurs ultimo i perioden	238	224	246
Indre værdi	295,97 kr.	258,27 kr.	265,87 kr.
Kurs / Indre værdi	0,80	0,87	0,93

## Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Download halvårsrapporten 2021  
på [www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)

# Samlet resultat på 87,7 mio. kr. for 1. halvår 2021



### Perioden 1. april til 30. juni 2021

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2. kvartal realiseret et resultat før skat på i alt 75,1 mio. kr., hvoraf 67,1 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på 8,0 mio. kr.

Værdireguleringer svarer til 4,38% af selskabets langfristede aktiver.

Selskabets indre værdi er steget med 9,51% til 295,97, og børskursen er steget fra 234 til 238 i perioden 1. april - 30. juni, hvilket er en kursstigning på 1,71%.

Selskabets tomgang er 1,12% for boliger og 4,60% for erhverv pr. 30. juni 2021, i alt 1,49% (12 lejermål).

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 11,3% for perioden 1. april - 30. juni.

### EBVAT:

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.

### Første halvår 2021

For perioden 1. januar - 30. juni er det samlede resultat før skat 87,7 mio. kr. Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på 12,6 mio. kr.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 13,3% for perioden 1. januar - 30. juni.

De likvide beholdninger udgør 2,5 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 50,4 mio. kr., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

### Ledelsens forventninger

"I forbindelse med at Berlins særlige lejelov blev erklæret ugyldig, er lejestigninger igen blevet en del af udviklingspotentialet i selskabet. Ligeledes har Forfatningsdomstolens afgørelse påvirket værdireguleringerne. Selskabet har derfor besluttet at få foretaget en uafhængig vurdering af samtlige ejendomme i porteføljen.", fortæller direktør Thorkild Steen Sørensen og fortsætter: "En EBVAT på 12,6 mio. kr. for halvåret følger det opjusterede budget, og selskabet fastholder forventningerne om, at det vil ligge i intervallet 23,0 til 24,5 mio. kr., ved udgangen af året. Derudover vil værdireguleringer af selskabets ejendomme indgå i resultatet.", slutter direktøren af.



Den særlige lejelov, som senatet vedtog i starten af 2020, blev erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen den 15. april i år. Lejestigninger som følge af eksempel forbedringer og moderniseringer er således igen blevet en del af selskabets naturlige udviklingspotentiale. Forfatningsdomstolens afgørelse har påvirket værdireguleringerne positivt med 67,1 mio. kr., hvilket selskabet har fået bekræftet gennem stikprøver ved mæglere og valuarer. Som følge af den nye situation har selskabet sat en proces i gang i 3. kvartal, hvor valuarer gennemfører en fuld vurdering af samtlige ejendomme i porteføljen.

Coronanedlukningen i Berlin har været mere omfattende og varet i længere tid end i Danmark. Såvel restauranter som detailhandel var lukket frem til starten af juni, og hotellerne har først kunnet byde

turister velkommen fra starten af juli. De vanskelige betingelser for især caféer, hoteller og restauranter samt den langsomme udbetaling af covid-19-hjælpepakkerne betyder, at nogle af selskabets erhvervslejere har manglet likviditet til at kunne betale deres leje. I andet kvartal 2021 lysner det dog, og tabshensættelserne er reduceret væsentligt til 100.000 kr. for perioden 1. april til 30. juni. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S forventer, at dele af den husleje, selskabet har til gode for halvåret, bliver betalt i løbet af de kommende måneder. Risikoen for at de langsigtede konsekvenser af covid-19-nedlukningerne vil få tomgangen til at stige og dermed påvirke EBvat, kan ledelsen fortsat ikke vurdere. Den indregnes derfor ikke i forventningerne for 2021.//



## Forfatningsdomstolen erklærede **Mietendeckel** for **ugyldig**

Den 15. april i år kunne selskabet opjustere sine forventninger til EBvat med 3,0 til 4,5 mio. kr.

Den positive effekt på EBvat skete som følge af, at den tyske Forfatningsdomstol i Karlsruhe, den højeste retsinstitution i Tyskland, erklærede Berlins lejelov i strid med forfatningen. Dermed blev de særlige restriktioner ugyldige, som lejeloven påførte udlejere. Det drejer sig især om de begrænsninger, der blev lagt på lejestigninger ved lovens vedtagelse i februar 2020 og om lejerreduktioner i nye såvel som bestående lejemål, hvis lejen lå over en given grænse. Denne sidste del af lejeloven trådte i kraft den 23. november 2020.

Afgørelsen indebærer, at Mietendeckel er blevet rullet tilbage. Det betyder, at selskabet har kunnet opkræve tilbageholdte lejestigninger og lejerreduktioner fra det tidspunkt, de blev indført og fremadrettet. Da lejestigninger igen kan indregnes i resultatet, og de reducerede lejeindtægter fra 2020 er blevet indtægtsført, vil det have en positiv indvirkning på omsætningen.

Først vedtaget – et år efter ugyldig. Hvorfor?

Den meget klare afgørelse, som Forfatningsdomstolen kom med den 15. april, skyldes, at lejelovgivning IKKE er et område delstaterne selv kan lovgive om. Lejeloven fastlægges i Bundestag. Berlins senat gik med andre ord udover deres forfatningsmæssige rettigheder, da de vedtog, at der skulle gælde en anden lejelov i Berlin end i resten af Tyskland, og derfor blev den erklæret ugyldig.

For at forstå hvordan det hænger sammen, skal man vide, hvordan magten i Tyskland er opdelt mellem Bundestag og delstaterne. I denne sag er det for eksempel væsentligt at være opmærksom på, at der både behandles og vedtages love centralt i Bundestag, hvor Merkel endnu regerer og i Tysklands 16 delstater, som Berlin er en af.

Inden for nogle lovområder er lovene derfor forskellige i delstaterne. Byggelovgivningen er et eksempel på et lovområde, delstaterne fastlægger. Når man renoverer ejendomme, er der altså forskellige regler, håndværkere og bygherrer skal følge, afhængig af hvilken delstat ejendommen befinder sig i.

Hvilke juridiske områder, der hører under delstaterne, og hvilke Bundestag bestemmer over, er lagt fast i Tysklands forfatning.

Hvad gik lejeloven ud på?

Mietendeckel handlede om at fastfryse lejen i fem år samt at fastlægge en maksimumgrænse for, hvor høj lejen måtte være. Der var endvidere lagt begrænsninger på, hvor meget af en modernisering, der kunne lægges over på lejen.

Der var stor kritik af loven, allerede før den blev vedtaget. Kritikken handlede især om, at Berlins senat handlede uden juridisk kompetence.

Lejelovsreguleringer

Det er et vilkår for enhver virksomhed, der opererer på boligudlejningsområdet, at man løbende må tilpasse sig ny lovgivning. I Tyskland er lejelovsdebatten flyttet op i Bundestag og er blevet et tema i valgkampen. Selskabet følger løbende med i debatten om boligudlejning og tilpasser sig ligesom tidligere de ændringer, der kommer.//

# Berlin den foretrukne by i Europa for iværksættere

London, Paris og Berlin tiltrækker over 50% af startup-investeringerne i Europa. De tre hovedstæder har alle fokus på at tilbyde nye virksomheder gode forhold for at etablere sig, og undersøgelser har vist, at iværksættertalenterne søger derhen, hvor vilkårene er gunstige. For iværksætterbyerne er gevinsten både jobskabelse og muligheden for, at nogle af virksomhederne folder sig ud og bliver til store koncerner.

Af Ulla Sørensen



## TOP 10 Populære iværksætterbyer

	% af iværksættere der har stemt fra antal forskellige lande	Ændring i forhold til sidste år
1. Berlin	39% fordelt på 29 lande	1
2. London	36% fordelt på 29 lande	-1
3. Amsterdam	17% fordelt på 26 lande	2
4. Barcelona	17% fordelt på 25 lande	0
5. München	10% fordelt på 19 lande	2
6. Lissabon	10% fordelt på 20 lande	0
7. Paris	10% fordelt på 18 lande	-3
8. Züriick	9% fordelt på 22 lande	6
9. Tallinn	9% fordelt på 18 lande	0
10. Stockholm	6% fordelt på 17 lande	0

Kilde: Startup Heatmap Europe 2021



I 2021 er Berlin kommet øverst på listen foran London, når iværksætterne skal vælge, hvilken by de helst vil etablere en ny virksomhed i for at føre deres forretningsidé ud i livet. Amsterdam har fået tredjepladsen et mulehår foran Barcelona, mens Paris er blevet skubbet ned på en syvende plads i årets undersøgelse; og for første gang siden 2017 røget ud af top-5.

The Startup Heatmap foretager hvert år en undersøgelse af miljøet og mulighederne for nystartede virksomheder i Europa. Undersøgelsen er baseret på svar fra mere end 1000 iværksættere fordelt over hele Europa, som blandt andet stemmer på de tre byer med mere en 200.000 indbyggere i Europa, de mener, tilbyder det bedste miljø for en nystartet virksomhed. I 2021 har 39% af iværksætterne fra 29 forskellige lande brugt en af deres tre stemmer på Berlin. Dermed er populariteten vokset med 5% i forhold til sidste års undersøgelse. Som det fremgår af tabellen, har byen overhalet London.

At selvste London må tage til takke med en andenplads, forklares delvist med Brexit. Usikkerheden,

som det har affødt at være uden for EU, er ikke faldet i iværksætternes smag.

### International åbenhed og hjælp fra ligesindede?

Virksomheder er sårbare i deres første år. Chancerne for at de overlever, slår rod og begynder at vokse, forøges væsentligt, når de etableres i et iværksættervenligt miljø, som giver hjælp og støtte undervejs.

International åbenhed og myndigheder, der har fokus på at gøre opstart af en virksomhed enkel og nemt, er noget Berlin har fokus på. Flere af de adspurgte mener derfor, at byen sammenlignet med andre rummer den iværksætterkultur, der bedst agerer løftestang for de nye virksomheder. Både myndighederne og erhvervsorganisationerne tilbyder et katalog af muligheder for hjælp og støtte – det gælder både juridisk, sprogligt og finansielt. Ligeledes eksisterer der i forvejen et livligt fællesskab af iværksættere – den nye dreng i klassen behøver med andre ord ikke at føle sig alene, men kan i stedet få tips og støtte hos ligesindede.

Når systemet er bygget op til at byde iværksættertalenterne og deres gode forretningsideer velkommen følger kapitalen med. Pengene søger derhen, hvor iværksætternes ønsker at være, ikke omvendt.

### Messer og investordinner hjælper startupvirksomhederne på vej

Berlin satser benhårdt på at skabe attraktive forhold for iværksættertalenterne. Det har byen haft fokus på i mange år. Der er etableret messer, hvor de gode idéer, skaberne bag opfindelserne, erhvervslivet og dermed kapitalen kan møde hinanden og blive præsenteret. Opfindelser bliver delt ind i kategorier. Derved bliver det muligt for messedeltagerne at navigere rundt, og nemmere for både investorer og iværksætter at finde det rette match. Start-upvirksomhederne får også juridisk støtte og hjælp til eksport, hvis de har behov for det.

Investordinner mellem startup-virksomhederne og investorer er en anden netværksmodel, som siden 2011 har fundet sted i både Berlin og Potsdam en gang om året. Godt 20 startupvirksomheder

Grunden er lagt for at byen også i de kommende år vil tiltrække innovative personer med en drøm om at starte egen virksomhed.

får under en treretters middag mulighed for at fortælle om deres nye virksomhed, og investorerne får lejlighed til at møde ejerne af de nystartede virksomheder personligt. Hvis der er en god kemi, kan det danne baggrund for et nærmere samarbejde. Selvom der har været lukket ned i hele Tyskland ad flere omgange på grund af coronapandemien, er middagene blevet gennemført alligevel både i 2020 og 2021. De har blot fundet sted online.

StartUp Mate er et tredje tilbud. Her fungerer unge iværksættere som sparringspartnere til nye unge iværksættere. Det kan for eksempel være med at overvinde sprogbarrierer, løse juridiske problemer og tage kontakt til myndighederne.

#### Startup-virksomheder skaber vækst i beskæftigelsen

Hvor mange jobs, de nye virksomheder skaber, er et af de vigtige parametre i Startup Heatmap Europas undersøgelse. Jobskabelsen er en stor gevinst for de byer som er gode til at tiltrække iværksætterne. Særligt Berlin har draget fordele heraf og ligger øverst på listen med 2.757 job i gennemsnit pr. måned foran London (1.818) og Paris (1.338) i 2020.

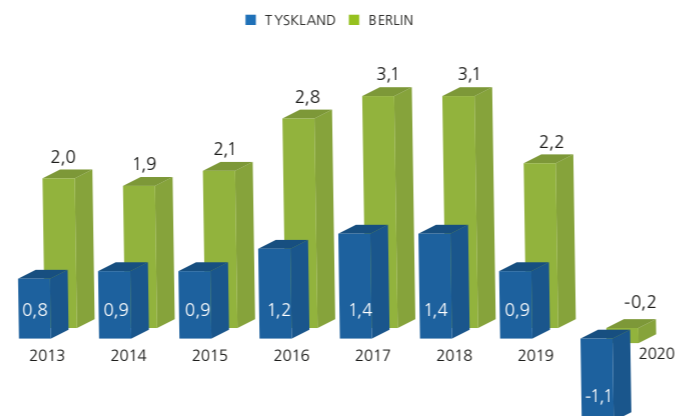
I Tyskland som helhed fremgår det også af beskæftigelsesstatistikken, at Berlins erhvervsliv blomstrer og skaber nye jobs. Det har man set de seneste år, hvor byen ligger øverst i statistikken for udviklingen i beskæftigelsen, når der sammenlignes med Tyskland som helhed.

Jobskabelsen og chancen for at nogle af de nye virksomheder vokser og bliver til store koncerner, er blandt de væsentlige grunde til, at Berlin og andre storbyer i Europa bejder om de innovative hoveder.

#### Fremtiden for Startup i Berlin

De gode vilkår for startup-virksomhederne og den heraf seneste udvikling tegner en lys fremtid for Berlins muligheder. Grunden er lagt for at byen også i de kommende år vil tiltrække innovative personer med en lyst til at realisere deres drøm om at starte egen virksomhed. Presidenten for Bundesverbandes Deutsche Start-ups, Christian Miele, mener dog ikke, at det er nok, at der er mange tilbud til de nystartede virksomheder. Ambitionsniveauet skal ifølge ham op på politisk niveau, så der udarbejdes en startup-strategi, der viser, at Berlin er sulden efter mere innovation og udvikling. I Miami, har politikerne gjort en aktiv indsats, der har fået iværksættere til at flytte fra San Fransisco i vest til Miami i øst. Der er med andre ord stadig meget, Berlin kan arbejde med for at fastholde deres position i toppen af Europa. //

#### Udviklingen i beskæftigelsen



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg og Statistisches Bundesamt



# Bilfrie zoner og gratis offentlig transport

Berlin har flere initiativer i gang for at skabe en grønnere trafikprofil, med fokus på offentlig transport og cykler.

Af Ulla Sørensen

Flere byer i verden afholder begivenheden, bilfri dag, en gang om året. Det foregår onsdag den 22. september, og Berlin er i år hoppet med på vognen; eller skulle man sige af vognen. Berlin deltager i Autofreien Tag, ved at forære berlinerne offentlig transport som alternativ til bilen. Den 22. september bliver der nemlig ikke delt bøder ud for at køre med S-toget uden billet. Muligheden for at rejse gratis med byens offentlige transport denne dag er et blandt flere tiltag, som Berlins regering forsøger at indføre med henblik på at følge med den grønne bølge og skabe et mere klimavenligt bymiljø.

#### Midlertidige cykelstier

I løbet af coronatiden, hvor byen i lange perioder har været lukket ned, er der flere steder etableret midlertidige cykelstier. Stierne er som regel skabt på den mest enkle måde ved at male en streg på vejen, som angiver, at her må bilerne vige for at give mere plads til cyklisterne. Meningen har naturligvis været, at de midlertidige cykelstier skulle være – netop midlertidige – og altså fjernes igen, når byen lukker op. Om det kommer til at gælde alle steder, og cyklisterne villigt giver pladsen på vejen tilbage til bilisterne, er usikkert. Spørgsmålet om, hvem der har retten til vejen, er et tema, der jævnligt debatteres i Berlin.

#### Ny gågade midt i Berlin

Et andet tiltag gælder bilfrie zoner. Berlin har ikke ligesom København et "Strøget", hvor biler har meget begrænset adgang. De store indkøbsgader, som for eksempel Kurfürstendamm, Friedrichstraße og Tauenzienstraße er alle store gennemgående gader med en ret omfattende trafik... eller det vil sige, det var de alle sammen.

Friedrichstraße har fået en anden markering på Berlins bykort, idet dele af gaden det seneste år har været spærret for motoriserede køretøjer. Fra Französische Straße, et par gader syd for Unter den Linden, og ned til Leipziger Straße, et par gader nord for Checkpoint Charlie, er gaden blevet omdannet til gå- og cykelgade. Detailforretningerne, caféerne og restauranterne har taget positivt imod initiativet, mens bilisterne, som har mistet en af hovedfærdselsårene gennem byens centrum, må væbne sig med tålmodighed og søge andre veje. Ordningen er en forsøgsordning, som er blevet forlænget flere gange, og det diskuteres, om gaden skal blive ved med at være forbeholdt fodgængere og cyklister, eller bilerne igen skal have adgang. //



Den 26. september er der valg i Tyskland. Angela Merkel har for længe siden meddelt, at hun stopper i tysk politik, og dermed skal navnet på dørskiltet i Kansleramt med sikkerhed skiftes ud. Samme dag er der valg i delstaten Berlin. Medlemmerne i Abgeordnetenhaus er på valg, og blandt andet skal Berlin have en ny borgmester.

Af Ulla Sørensen

Valget i Tyskland er ekstra spændende denne gang. Efter 16 år med Angela Merkel ved roret skal Europas største økonomi have ny leder. Opmærksomheden plejer at samle sig om lederne af de to gamle partier, de konservative Kristendemokrater (CDU/CSU) og socialdemokratiske (SPD). Sådan er det ikke i år for en i kanslersammenhæng ny spiller, De Grønne, er bragt ind på scenen og har kapret store dele af opmærksomheden. Samtidig har der været kamp om titlen som kanslerkandidat hos de to konservative søsterpartier, CDU og CSU, en titel der normalt plejer at blive aftalt på plads i god ro og orden. SPD har været så svækket i meningsmålingerne, at deres kandidat nærmest har været dømt ude af kampen på forhånd.

Som alle ved, er en valgkamp dog lang, og i løbet af sommeren har billedet ændret sig. SPDs kanslerkandidat er kravlet op i meningsmålingerne. De Grønnes

kanslerkandidat har været i mediernes søgelys beskyldt for at have lånt lige vel meget fra andre kilder uden at spørge og uden at fortælle det til læserne i hendes fornyeligt udgivne bog. Det har givet ridser i den grønne lak. Sommerens voldsomme oversvømmelser i Nordrhein-Westfalen har skyldet glansen af Kristendemokraternes kanslerkandidat. Som ministerpræsident i delstaten har han fået voldsom kritik for sin håndtering af krisen. SPDs kandidat har således høstet popularitetspoint. Ikke fordi han selv har brillieret, men fordi de to andre har begået fejl.

Tyskerne er dog kendte for at være mere interesserede i partipolitik end i kandidater, så selvom SPDs kandidat ved redaktionens afslutning er den mest populære, er det ikke sikkert, at det også kommer til at smitte af på partiet. Valget til den tyske Forbundsstat er derfor helt åbent. //

## Kandidater til kanslerposten

### Kristendemokraterne (CDU/CSU):

#### Armin Laschet

Ministerpræsident i Tysklands mest industrialiserede delstat Nordrhein-Westfalen

### De Grønne:

#### Annalena Baerbock

Medlem af Forbundsdagen siden 2013

### Socialdemokratiet (SPD):

#### Olaf Scholz

Finansminister og vicekansler under Angela Merkel



Armin Laschet



Annalena Baerbock



Olaf Scholz

## Delstatsvalget i Berlin

Lige så spændende bliver delstatsvalget i Berlin, hvor borgmester, Michael Müller (SPD) træder tilbage. Hans navn er flyttet over på stemmesedlen til Forbundsvalget. Delstaten, Berlin skal altså også have ny leder. Kandidatlisten rummer både erfarne personer, som er velkendte af vælgerne og nye ukendte politikere. Berlin er i den nuværende valgperiode blevet regeret af en koalitionsregering bestående af Socialdemokratiet (SPD), De Grønne og det socialistiske parti, Die Linke.

Ikke overraskende står boligpolitik fremhævet på flere af kandidaternes valgprogram. Det indeholder blandt andet løfter om at bygge nyt. Også miljø, uddannelse, erhverv, trafik og infrastruktur er på programmet.

Tyskland består af 16 delstater, som har udtrakt selvstyre inden for en række områder som for eksempel miljø, kultur og uddannelses. Ligesom i Forbundsdagen er der også i delstaterne valg hver fjerde år. I 2021 er der valg i seks delstater. De første blev gennemført i marts. Delstatsvalget i Berlin finder sted sammen med valget til Forbundsdagen den 26. september. //



### Kandidaterne til borgmesterposten

Kristendemokraterne CDU:

#### KAI WEGNER

Siddet i Bundestag fra 2005-2019, hvorefter han blev chef for CDU i Berlin. Han er en af de mest erfarne politikere.



Socialdemokratiet (SPD):

#### FRANZISKA GIFFEY

Trådte tilbage som familieminister i Forbundsregeringen tidligere i år. Har været borgmester i Neukölln et af Berlins distrikter fra 2015-2018. Ved redaktionens afslutning fører hun meningsmålingen om at blive Berlins nye borgmester.



De Grønne:

#### BETTINA JARASCH

Medlem af Abgeordnetenhaus siden 2016 og tidligere leder af de Grønne. Hun er en af Berlins mere ukendte politikere.



Die Linke:

#### KLAUS LEDERER

Medlem af Abgeordnetenhaus siden 2003 og nuværende medlem af Berlins regering med ansvar for kultur og Europa.



## En totalrenovering til € 140 millioner som knapt kan ses

Af Charlotte Baagø

Det lyder som en byggeskandale af dimensioner, men ikke i dette tilfælde. Her er nemlig tale om den fem år lange nænsomme renovering af et af de smukkeste vartegn i Berlin – "Neue Nationalgalerie".

Da dørene for få uger siden blev åbnet for publikum, virkede det meste af museet helt uforandret for de besøgende. Hvilket var helt bevidst!

Neue Nationalgalerie blev designet af arkitekten Ludwig Mies van der Rohe og åbnet i 1968. Museet ligger tæt ved Tiergarten og er en del af Berlins Statsmuseer. Her udstilles primært moderne kunst fra det 20. århundrede.

Siden museets åbning har besøg fra flere millioner gæster slidt på den populære bygning. Så i 2016 blev den lukket ned for at få en gennemgribende renovering. Og det skal forstås helt bogstaveligt. Del for del er de originale elementer blevet afmonteret, nummereret og katalogiseret og derefter nænsomt restaureret. Omkring 35.000 enkeltstående elementer blev det til.

De store glasfacader rundt om bygningen er en vigtig del af museets arkitektoniske udtryk og sørger for, at lyset udefra frit kan strømme ind i museets lokaler. Men vind og vejr havde gennem årene sat sine spor, og skader, rust og mathed betød, at glasfacaderne også måtte udskiftes.

Dirk Lohan, barnebarn af arkitekt Mies van der Rohe, kender bygningen og dens historie bedre end nogen anden og har bistået med råd og vejledning, mens de mange elementer på ny blev bygget op. Helt bevidst har man valgt ikke at opfriske eller genfortolke museets udseende ved at anvende nye typer materialer, andre farver eller tilføje nye "moderne" detaljer. Alt i alt skulle det virke som om "intet havde ændret sig" efter istandsættelsen.

Inden den officielle åbning af museet sidst i august, havde 3.200 gæster været på "prøvebesøg" i Neue Nationalgalerie, og deres respons har været yderst positiv. De udtrykte glæde over det velkendte og uforandrede udseende, men var dog godt tilfredse med, at toiletter, garderobe og museumsbutik er bragt op til nutidig standard. //