

# BERLIN

NR. 2/2012 - ÅRGANG 2

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV

## Prenzl'berg - atmosfære, boheme og kunst







## Renoveringsbølgen **ruller**

Udviklingen på Berlins ejendomsmarked har forandret sig meget de seneste år. For få år siden var de gamle agtværdige områder i Vestberlin – Charlottenburg og Zehlendorf, de attraktive bydele og dermed også klart de dyreste steder at bo. Hvis investeringskronerne skulle placeres i øst, skulle man være villig til at løbe en risiko.

Sådan forholder det sig ikke længere. Renoveringsbølgen, som er rullet og stadig ruller hen over Østberlin, har ændret ejendomssituationen. Bølgen startede i Prenzlauer Berg, inden den fortsatte til Friedrichshain, hvor den stadig er i gang. Et af de nye hotte områder finder vi ved Kollwitzplatz i netop Prenzlauer Berg, der nu er på en top fem over attraktive steder at bo. For få år siden havde de færreste gættet, at det ville ske.

Det giver således vældig god mening, at selskabets store renoveringsprojekter er blevet igangsat netop i ejendommene i Prenzlauer Berg. Til sommer forventer selskabet at kunne udbyde 32 moderniserede lejligheder og otte nye taglejligheder i den attraktive bydel. Det giver basis for en markant lejestigning og betyder også, at vedligeholdelsesniveauet fremover bliver væsentligt lavere.

Thorkild Steen Sørensen  
*direktør*

## INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Fra New York til Berlin
- 6 Prenzl'berg
- 9 Indbyggertallet stiger i Berlin
- 11 Resultat første kvartal
- 12 Friedrichstadt Palast

# BERLIN

### UDGIVELSE

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland AVS  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)  
Ulla Sørensen

### LAYOUT/PRODUKTION

Charlotte Baagø

### SKRIBENTER

Lars Blaabjerg Christensen  
Charlotte Baagø  
Lise-Lotte Koed Nielsen

### TRYK

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



Forsiden: "Dicker Hermann" - det gamle vandtårn i Prenzlauer Berg



BMW Guggenheim LAB opstillet i New York  
Foto: Paul Warchol

# BMW Guggenheim LAB

Et laboratorium fra New York er på vej til Berlin og vil blive stillet op midt i byen. Laboratoriet vil engagere byens borgere til at få idéer til, hvordan komforten i Berlin og andre storbyer kan forbedres.

Af Ulla Sørensen

Denne sommer lægger en tænke-tank, der beskæftiger sig med temaet "byliv", vejen forbi Berlin. To store ikoner, BMW og Guggenheim, som på hver deres måde beskæftiger sig med design og arkitektur, har indgået samarbejde om projektet, der er døbt: BMW Guggenheim LAB. Der har i Berlin været en del drama om placeringen af laboratoriet, hvilket vi vender tilbage til senere i artiklen, men projektet er nu budt velkommen i Prenzlauer Berg, ved Pfefferberg og Schönhauser Allé – i et område, hvor EgnsINVEST Ejendomme Tyskland AVS ejer flere ejendomme.

## TÆNKE-TANK ENGAGERER BYBOERNE

I adskillige år har man kunnet konstatere, at urbani-

seringen langt fra er slut. Over hele kloden stiger indbyggertallet i storbyerne. Det lægger pres på ressourcerne og skaber et voksende behov for at organisere byerne anderledes, så de kan håndtere de udfordringer, der følger med, når flere skal bo, arbejde, dyrke deres fritidsinteresse m.v. på et forholdsvis begrænset areal.

Baggrunden for BMW Guggenheim LAB er et ønske om at engagere borgerne i byen til at få innovative idéer til, hvordan livet i byen skal forme sig fremover, så man kan imødegå de kommende udfordringer. Til dette arbejde har projektet engageret en række deltagere fra vidt forskellige dele af verden og med meget



## BMW Guggenheim LAB



Foto: Paul Warchol

forskellig baggrund, og de har sammen udviklet rammerne for tænke-tanken.

BMW Guggenheim LAB har valgt at placere de fysiske rammer – det såkaldte laboratorium – for tænke-tanken midt i det miljø, de ønsker at undersøge og arbejde med. Laboratoriet bliver med projektlederens egne ord placeret der, hvor byens befolkning bor, arbejder og går ud, et ønske den kommende adresse i Berlin til fulde lever op til.

### TIDSPLANEN OG REJSEPLANEN

Projektet skal løbe i sammenlagt seks år og undervejs besøger laboratoriet ni storbyer. Tidsmæssigt er det inddelt i tre etaper af to år. I hver toårig periode skal BMW Guggenheim LAB besøge tre byer. Første step på rejsen fandt sted sidste år i New York, hvor laboratoriet blev placeret midt mellem to boligejendomme på Manhattan nærmere bestemt mellem Houston Street og East First. Efter besøget i Berlin denne sommer rejser laboratoriet videre til den indiske millionby Mumbai. Første etape slutter med en udstilling på Guggenheim Museet i New York næste år.

### KULFIBER HOLDER TAGET SVÆVENDE

Til hver af de tre etaper får projektet designet og bygget et laboratorium, hvor de mange planlagte aktiviteter kan finde sted. Meningen er, at laboratoriet skal kunne pakkes ned og flyttes, når projektet skal rejse videre til en ny by, hvilket derfor er en del af udfordringen for de arkitekter, der får opgaven. Til denne første etape valgte ildsjælene bag projektet at engagere arkitektfirmaet Atelier Bow Wow fra Tokyo til opgaven.

Arkitekterne valgte at bygge et rum med åbne sider. Over lokalet svæver taget, der er udformet som en boks. Tagets form og konstruktion betyder, at det samtidig fungerer som en værktøjskasse. Ved at anvende kulfiber både til konstruktionen og beklædningen er vægten minimeret, hvilket har betydning, når det skal flyttes og fragtes rundt i verden.

Praktiske problemer som for eksempel at finde plads til tribune, stole og borde er løst via et hæve-sænke-system i "værktøjskassen". Når der ikke er brug for de specialdesignede klapstole, kan de stables væk i en container, der er monteret, så den kan hejses op under taget. Hele kulfiberkonstruktionen levner så rigelig plads til, at 300 mennesker kan overhøre et oplæg, deltage i en workshop, se en film eller noget helt fjerde om livet i byen.

### FRA KREUZBERG TIL PRENZLAUER BERG

Som nævnt tidligere stødte BMW Guggenheim LAB på problemer i Berlin under planlægningsfasen. En række aktivister på den yderste venstrefløj var imod at placere laboratoriet i Kreuzberg som først planlagt. Trusler om at laboratoriet ville lide samme skæbne som fastfoodkæderne McDonalds og Subway, der fik deres butikker ødelagt, da de forsøgte at etablere sig i det farverige kvarter, pressede bystyret til at ændre på beslutningen og i stedet placere tænke-tankens laboratorium i det mere rolige kvarter i Prenzlauer Berg. BMW Guggenheim LAB er ærgerlige over situationen. Det er netop en del af idéen med projektet, at alle skal høres, og folkene bag projektet mener, at laboratoriet også havde kunnet rumme de mere ekstreme holdninger til livet i byen.



Tjek [www.bmwguggenheimlab.org](http://www.bmwguggenheimlab.org) og prøv for eksempel selv at svare på spørgsmålet: "Hvordan vil du forbedre komforten i byen?"  
Se hvordan logoet på siden forandrer sig efterfølgende.



**CONFRONTING COMFORT**

Alle er inviteret til at være med i projektet og komme med idéer til at forbedre bylivet rundt om i verden. På hjemmesiden – [bmwguggenheimlab.org](http://bmwguggenheimlab.org) – får alle besøgende mulighed for at svare på spørgsmålet: *Hvordan vil du forbedre komforten i byen?* Som en gimmick kommer dit svar for en kort stund til at indgå som en del af projektets logo.

I Berlin såvel som i New York bliver projektets hovedtema "komfort i byen". BMW Guggenheim LAB har givet det titlen "Confronting Comfort". De fleste forbinder komfort med noget, der foregår inden døre. Folkene bag projektet har med vilje valgt den utraditionelle titel for at bryde med vanetænkningen og give den kreative proces et godt afsæt.

I Berlin er ledende personer inden for arkitektur, kunst, design, teknologi, uddannelse og videnskab inviteret til at deltage i debatter, konferencer, spil og forestillinger om det overordnede tema.

Konkret er der foreløbig planlagt at arbejde med fire emner:

- Hvordan borgerne kan anvende teknologien til at skabe større komfort i byen. Emnet vil blive behandlet via nogle gør-det-selv-workshops.

- Bæredygtig transport. Emnet vil inddrage aspekter som, hvordan man gennem meningsfuld regulering kan skabe en positiv påvirkning af livet i byen.

- Hvordan selv små ændringer i byens arkitektur og kunst kan skabe en stor effekt. Der vil især være fokus på følelserne, opfattelsesevnen og kommunikationen blandt borgerne, som lever i byen.

- Hvordan ny teknologi ændrer vores måde at forstå, tilpasse os og leve i byen.

Alle de planlagte aktiviteter vil være åbne for offentligheden. Skal du alligevel på besøg i Berlin til sommer, anbefaler vi fra redaktionen at slå et smut omkring Kollwitzplatz og derfra spadsere ned til Pfefferberg for at se den svævende "værktøjskasse" og aktiviteterne, der foregår i et åbent lokale under den. BMW Guggenheim LAB er åbent fra den 15. juni til den 29. juli, og der er gratis adgang. ■

*Artiklens fotos er stillet til rådighed af Solomon R. Guggenheim Foundation*



Model af BMW Guggenheim LAB opstillet i Prenzlauer Berg.



# Prenzlauer Berg - Pre

Prenzlauer Berg er et af de allermest stemningsfyldte kvarterer i Berlin – og måske det kvarter, der bliver omtalt med størst varme af såvel indbyggerne selv som af mange mennesker verden over.

Af Lise-Lotte Koed Nielsen

Atmosfære, boheme, kunstnere er nogle af de ord, der oftest nævnes i forbindelse med Prenzlauer Berg eller Prenzl'berg, som bydelen bliver kaldt i berliner-hverdagstale. Bydelen ligger i det tidligere Østberlin nordvest for Alexanderplatz. Mod vest tidligere afgrænset af Berlinmuren, mod syd grænsende op til Mitte og mod sydøst nabo til Friedrichshain.

Prenzlauer Berg har sin helt egen identitet, hvilket bydelen har haft igennem og på tværs af den meget omtumlede historiske udvikling, Berlin har oplevet de seneste 100 år. Indtil 2001 var bydelen en selvstændig kommune, men herefter har den administrativt været en del af Pankow.

## HISTORISK STEMNING BEVARET

Ejendommene i Prenzlauer Berg består hovedsageligt af såkaldt "altbau" opført omkring århundredeskiftet mellem det 19. og 20. århundrede.

Prenzlauer Berg slap relativt nådigt fra bombardementerne af Berlin under 2. verdenskrig sammenlignet med nabokvartererne. Knap 20% af bygningerne blev efter krigen klassificeret som fuldstændigt ødelagt eller ødelagt i svær grad. Den resterende del af bygningsmassen kunne reddes, og godt 70% var stort set kommet uskadt gennem krigen. I nabokvarteret Friedrichshain stod kun 40% af bygningerne tilbage.

Dette betød, at Prenzlauer Berg for en stor del havde beholdt stemningen fra før krigen med brostensbelagte, gader omkranset af grønt. Genopbygningen begyndte relativt hurtigt, og man var nænsom med at føre bygningerne tilbage til deres oprindelige form, hvorved man fastholdt den historiske stemning.

## FORSØMT I DDR-TIDEN

I DDR-tiden blev bydelen imidlertid forsømt, og de sidste ruiner efter krigen blev først revet ned i begyndelsen af 1970'erne. Mange ejendomme, der ellers stod tomme, blev efterhånden beboet af unge og kunstnere, der forstod at værdsætte stemningen i bydelen. Her kunne de bo meget billigt – i nogle tilfælde gratis – idet myndighederne

efterhånden mistede overblikket over, hvilke ejendomme, der var beboelige og beboede.

Imidlertid lå der i starten af 1980'erne store planer for en gennemgribende reovering af bydelen. De indebar, at de gamle altbau-ejendomme skulle rives ned for at give plads til nyt "plattenbau", så man kunne få flere boliger. DDRs sammenbrud og murens fald betød imidlertid, at bydelen undgik dette.

## UDSPRING FOR OMVÆLTNINGER

Krig og omvæltninger til trods formåede Prenzlauer Berg hele vejen op gennem det 20. århundrede at bevare sin atmosfære og forblive en magnet for kunstnere og andre, der nød bohemelivet i de stemningsfulde gader og ikke mindst pladser – og livet på kanten af det etablerede og politisk korrekte.

Prenzlauer Berg var arnestedet for den tyske modstandsbevægelse under 2. Verdenskrig.

Også DDRs sammenbrud havde forbindelse til Prenzlauer Berg, hvor DDR-oppositionen udviklede sig op gennem 1970'erne og 1980'erne. Den 9. november 1989 var det grænseovergangen ved Bornholmer Straße i Prenzlauer Berg, der blev åbnet som den første – hurtigt efterfulgt af alle de øvrige, da presset fra østberlinerne for at få mulighed for at rejse ud af DDR var kolossalt. Foran grænseovergangen ved Bornholmer Straße havde flere tusind mennesker forsamlet sig i løbet af dagen og aftenen den 9. november.

## BOR TÆT

Når Prenzlauer Berg i dag fortsat har så stor tiltrækningskraft – både for berlinere og tilrejsende – skyldes det netop atmosfæren i området. De mange træer og de stemningsfyldte gader og pladser danner ramme om det afslappede boheme-liv, som området er så elsket for.

Man bor tæt i Prenzlauer Berg. Den 31. december 2011 var der 148.878 indbyggere fordelt på blot 11 km<sup>2</sup>. Til sammenligning bor der 252.213 mennesker i Aarhus by, der strækker sig over 91 km<sup>2</sup>,





# enzl'berg

Kollwitzplatz. Et af de grønne fristeder i Prenzlauer Berg

mens Østerbro i København huser 70.938 indbyggere, fordelt på 8,7 km<sup>2</sup>.

Den ringe geografiske udbredelse af bydelen og det høje indbyggertal giver en lav gennemsnitsstørrelse på boligerne i området. De 88.500 boliger er i gennemsnit 62,7 m<sup>2</sup>.

## – OG GODT

At man bor relativt tæt og småt i Prenzlauer Berg skal imidlertid langt fra tolkes, som om man ikke bor godt. Prenzlauer Berg er en af de aller mest attraktive bydele. Dette ses klart af huslejepriserne. Gennemsnitshuslejen i alle dele af Prenzlauer Berg ligger over gennemsnittet for Berlin, og særligt området omkring Kollwitzplatz er dyrt.

Netop det meget stemningsfyldte område omkring Kollwitzplatz var et af de første, der blev renoveret efter murens fald. Her finder man de brostensbelagte gader og de mange træer, der giver den eftertragtede stemning.

At mange er villige til at ofre meget for at bo i Prenzlauer Berg fremgår tydeligt af, at indbyggerne omkring Kollwitzplatz i gennemsnit betaler ca. 35% af deres indkomst i husleje. Huslejerne netop her er de 4. højeste i Berlin med 10,27 euro/m<sup>2</sup> pr. måned.

## BEBOERSAMMENSÆTNING BETYDER BABYBOOM

I DDR-tiden flyttede mange børnefamilier ud af Prenzlauer Berg og ind i det nybyggede plattenbau i andre dele af Østberlin i takt med, at den gamle bygningsmasse i bydelen forfaldt i stadig større omfang. Udviklingen fortsatte i 1990'erne, men til manges store forundring er udviklingen nu komplet vendt.

Knap halvdelen af bydelens indbyggere er i dag i alderen 25 til 45 år, mens det i det øvrige Berlin kun er ca. 30%. Den høje andel af yngre mennesker har ført til, at Prenzlauer Berg nu er et af de mest børnerige områder i hele Berlin. ■

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer fire ejendomme i Prenzlauer Berg på hhv. Bornholmer Straße, Paul-Robeson-Straße, Schönhauser Allee og Sredzkistraße. På [www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk) kan man se, hvor ejendommene ligger.

# Tysklands MētērPolis

Flere indbyggere, kraftigt stigende lejepriser og øget popularitet hos turisterne betyder, at Berlin i hastigt tempo vokser sig til at blive Tysklands nye metropol.

Af Ulla Sørensen

Metropol er en titel, man kun påhæfter byer, når de lever op til visse kriterier. Ordet forbindes med byer, der er af en vis kaliber i forhold til dem, de sammenlignes med. Metropol forbindes også med noget stort og betydningsfuldt i den region eller det land, den ligger. På græsk betyder metropol eller metropolis "moderby" efter meter = moder og polis = by, mens en mere moderne definition lyder, at en metropol er den største, travleste og mest vigtige by i landet eller regionen.

## FLERE FLYTTER TIL BERLIN

Berlin er hastigt i gang med at vokse sig til at få status som metropol. Det gælder i størrelse såvel som i popularitet, og det får indflydelse på blandt andet boligmarkedet. I de seneste fem år er antallet af indbyggere i Berlin vokset med 3,5%, så der i slutningen af september sidste år boede 3,49 mio. i Berlin. 1,1% mere end samme måned året før. Tallene er bemærkelsesværdige, især når

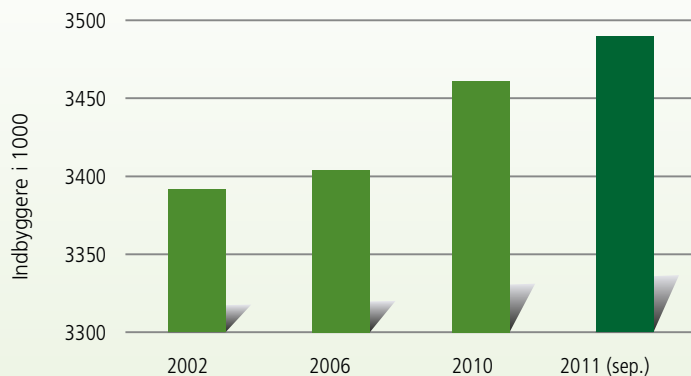
det sammenholdes med, at der i Tyskland som helhed har været et fald i befolkningstilvæksten på 0,5% de seneste fem år.

Befolkningstilvæksten har lagt mere pres på nogle distrikter i Berlin end på andre. Pankow, hvor bydelen Prenzlauer Berg ligger og Friedrichshain har haft en kraftig befolkningstilvækst på henholdsvis 7,2% og 5,9% de seneste fem år, mens det er gået 1,5% tilbage i distriktet Reinickendorf i samme periode. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har ejendomme i Prenzlauer Berg og i Friedrichshain, men ikke i Reinickendorf.

For EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er det naturligvis positivt, at flere flytter til Berlin, da det betyder øget efterspørgsel efter lejligheder. Det gælder i særlig grad, når stigningen i antallet af husstande også stiger. I perioden fra 2005-2010 er antallet af husstande vokset med 4,8%.

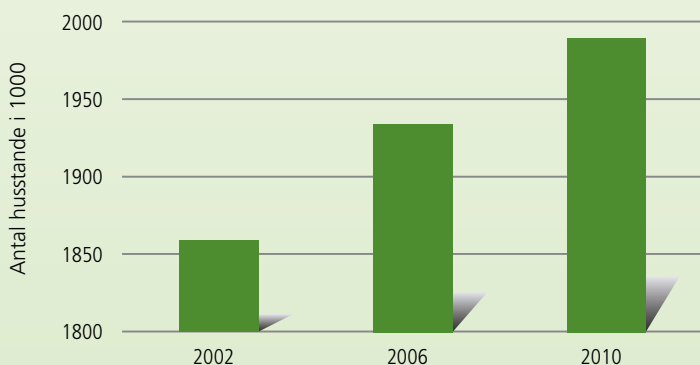


### Udviklingen i antal indbyggere i Berlin



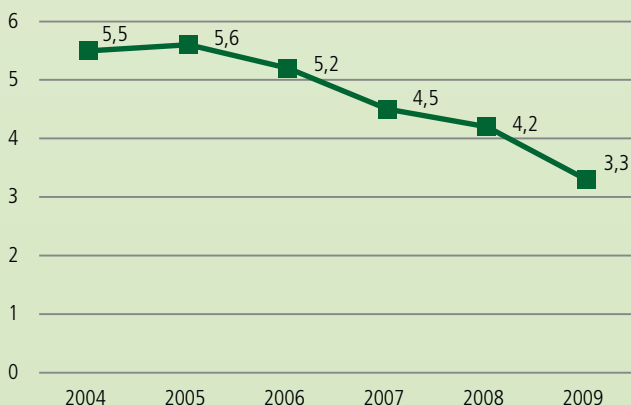
Kilde: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### Udviklingen i private husstande i Berlin



Kilde: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### Udviklingen i antallet af tomme lejligheder i %



Kilde: Jones Lang Lasalle Der Wohnungsmarkt Berlin - 2. Halbjahr 2011

"Folk er ganske enkelt villige til at give lidt ekstra for at bo i en metropol, fordi det er der, bylivet leves"

### GENNEMSNITLIG HUSLEJESTIGNING PÅ 9,4%

Den positive udvikling har som tidligere nævnt stor indflydelse på ejendomsmarkedet, blandt andet falder antallet af ledige lejligheder. Den såkaldte tomgangsprocent er på fem år faldet fra 5,5% til 3,3%. De tomme lejligheder er ikke jævnt fordelt i hele Berlin, langt de fleste finder man i udkanten af byen.

Endnu mere interessant er det, at huslejepriserne er steget meget. Det seneste år er det gået særligt stærkt. Fra juli 2010 til juli 2011 er den gennemsnitlige leje i Berlin steget 9,4%. I tabellen på næste side om lejepriserne i 2. halvår 2011 fremgår det, hvad den gennemsnitlige laveste og højeste leje pr. m<sup>2</sup> er i de forskellige distrikter samt, hvor lejen er steget mest det seneste år. Prenzlauer Berg er en bydel i Pankow. Særligt her samt i Mitte har de draget gavn af byens voksende popularitet med stigninger på henholdsvis 10,6% og 11,3%.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer ejendomme i to af de byområder, som har oplevet de allerstørste stigninger. Det drejer sig om "Chausseestraße", der ligger i distriktet Mitte og området omkring "Kollwitzplatz", som man finder i Prenzlauer Berg. Når beboerne her accepterer at bruge op til 40% af deres indtægt på boligomkostninger, sender det kraftige signaler, om at området er meget attraktivt. Netop den adfærd ser man typisk i metropoler. Folk er ganske enkelt villige til at give lidt ekstra for at bo i en metropol, fordi det er der, bylivet leves – hvor kulturtilbuddene, arbejdspladserne og infrastrukturen er tæt på.

### Lejepriserne 2. halvår 2011 i euro/m<sup>2</sup>/måned

Distrikt	Laveste 10 %	Laveste 25 %	Højeste 25 %	Højeste 10 %	Gennemsnitslejen	Ændringen i forhold til 2. halvår 2010 i %
Mitte	5,35	6,10	11,00	14,10	8,90	10,60
Friedrichshain-Kreuzberg	6,10	7,05	9,30	11,00	8,50	7,90
Pankow	5,80	6,50	9,50	11,90	8,35	11,30
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,25	7,15	10,50	13,10	9,25	8,00
Spandau	4,45	4,90	6,40	7,30	5,85	5,30
Steglitz-Zehlendorf	5,70	6,50	8,90	10,65	7,95	8,30
Tempelhof-Schöneberg	5,15	5,90	7,70	9,05	7,05	0,00
Neukölln	5,00	6,65	7,25	8,50	6,65	8,50
Treptow-Köpenick	5,05	5,70	7,15	8,35	6,65	9,00
Marzahn-Hellersdorf	4,05	4,50	6,00	7,05	5,30	1,60
Lichtenberg	4,85	5,40	7,20	8,30	6,45	5,40
Reinickendorf	4,35	5,15	7,85	8,95	6,65	13,40
<b>Berlin</b>	<b>5,05</b>	<b>5,95</b>	<b>8,80</b>	<b>11,25</b>	<b>7,75</b>	<b>9,40</b>

Kilde: Jones Lang Lasalle Der Wohnungsmarkt Berlin - 2. Halbjahr 2011

I 2010 stod Tyskland for godt 59% af overnatningerne, mens det øvrige Europa stod for 31%. Alene fra Danmark fik den tyske hovedstad 188.000 besøgende i 2010.

Denne udvikling på turistfronten har, hvis man skal tro byens medier, placeret Berlin på en tredjeplads efter London og Paris over de mest besøgte byer i Europa. Dermed er den tyske hovedstad mere populær end både Rom, Barcelona, Prag og Athen. Og hvis ikke det gør Berlin fortjent til prædikatet metropol, tvinges man næsten til at spørge, hvad gør så? ■

### Antal overnatninger i Berlin

2008	17.770.277
2009	18.871.974
2010	20.795.643

Kilde: Statistisches Jahrbuch Berlin 2011

Nu er det selvfølgelig en nærliggende antagelse, at udviklingen har åbnet for en masse nybyggeri, som kan konkurrere med den aktuelle boligmasse. Dette er dog ikke tilfældet. Der har længe været et underudbud af byggetilladelser, og det har derfor relativt lange udsigter at se et kraftigt byggeboom i Berlin, som kan øge udbuddet af attraktive lejligheder i midtbyen.

### MANGE UDEFRA BESØGER BERLIN

Det er ikke kun tilflyttere med permanent adresse i byen, som medvirker til at give byen metropolstatus. Gæster fra resten af Tyskland og hele Europa valfarter til Berlin, som i løbet af få år er blevet et populært turistmål. I 2010 alene havde byen mere end 20,7 mio. overnatninger; en stigning på godt 3 mio. på to år – oven i købet i en periode, hvor hele Europa har ligget økonomisk underdrejet grundet finanskrisen. Den største gruppe er naturligt nok fra hjemmemarkedet.

### Private husstande 2010

Distrikt	Antal husstande	Udvikling siden 2005 i %
Mitte	198.200	5,40
Friedrichshain-Kreuzberg	166.900	2,80
Pankow	221.300	2,40
Charlottenburg-Wilmersdorf	196.100	3,00
Spandau	124.400	3,20
Steglitz-Zehlendorf	163.400	1,80
Tempelhof-Schöneberg	193.700	5,80
Neukölln	167.000	2,40
Treptow-Köpenick	136.500	7,80
Marzahn-Hellersdorf	134.600	6,50
Lichtenberg	154.800	12,20
Reinickendorf	131.600	7,00
<b>Berlin</b>	<b>1.988.500</b>	<b>4,80</b>

Kilde: Jones Lang Lasalle Der Wohnungsmarkt Berlin - 2. Halbjahr 2011





**KOMMENTAR**

Porteføljemanager Lars Blaabjerg Christensen

## Snarlig afslutning af de to første byggeprojekter

**De første byggeprojekter forventes færdige inden for få måneder og de næste projekter er samtidig ved at blive sat i gang. Otte nye taglejligheder og 32 nyrenoverede lejligheder giver basis for en lejestigning, hvorfor der i den kommende tid vil være fokus på at finde lejere til de ledige kvadratmetre.**

De to første ud af i alt seks byggeprojekter nærmer sig nu sin afslutning. Det drejer sig om Paul Robeson Str. og Bornholmerstraße, som begge forventes at blive afsluttet i løbet af sommeren. For de to ejendomme var der den 31. marts i år investeret i alt ca. 30 mio. kr. ud af et samlet investeringsbudget på 36,4 mio. kr. Der er moderniseret i alt 32 lejligheder og udbygget otte taglejligheder i de to ejendomme. Det giver basis for en markant lejestigning og et væsentligt lavere vedligeholdelsesniveau end tidligere. De to næste projekter på Schönhauser Allee og Voigtstraße er under opstart og forventes afsluttet i 1. kvartal 2013. Her er det den tidligere ejer, der har ansvaret for udførelsen af tagudbygningen, hvilket er aftalt til en fast pris på købstidspunktet i december 2010. Også byggeprojekter på Schildhornstraße og Chausseestraße er under opstart. De forventes afsluttet henholdsvis 2. og 4. kvartal 2013.



*Lejlighederne i tagetagen er blandt andet indrettet med altaner der giver flotte lysindfald.*

### TOMGANG

Ved udgangen af marts måned var i alt 64 lejemål tomme, hvoraf de 56 var planlagt tomme i forbindelse med renoveringsprojekterne. Alt i alt var der således reelt otte lejemål tomme, ud af i alt 675. Det svarer til en nettotomgang på 1,2%, hvilket selskabet betragter som tilfredsstillende.



### FREM MOD HALVÅRSREGNSKABET

Den 29. august 2012 aflægger EgnslN-VEST Ejendomme Tyskland A/S halvårsregnskab og i tiden frem til dette, forventer vi at have fokus på at udleje de nyrenoverede lejligheder samt de nye taglejligheder. Desuden vil der i resten af 2012 være fuld fokus på optimering af ejendommene. Tillægsbelåning og nybelåning af kreditforeningslån vil løbende blive hjemtaget, med henblik på nedbringelse af mellemfinansieringen, som er optaget i forbindelse med køb af de nye ejendomme.

På nuværende tidspunkt er forventningerne til årets resultat som helhed uændret dvs. et resultat før kurs- og værdiregulering på mere end 3 mio. kr.

Såfremt der bliver købt eller solgt ejendomme i perioden, vil dette blive oplyst på selskabets hjemmeside: [www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk). ■





Fotos: Goetz Schleser & Ralph Lammann

## Berlins teaterkvarter "East End" – stedet man tager hen, når man vil i byen

Når det kommer til shows og underholdning i verdensklasse, kan Berlin tilfredsstille selv det mest kræsnе publikum. I Berlins "East End" nærmere betegnet Friedrichstrasse 107, ligger en af verdens største teaterscener "Friedrichstadt Palast". Med sin størrelse og pompøse udformning, danner det ramme for en række underholdningsshows som årligt besøges af flere end 600.000 gæster.

"Friedrichstadt Palast" har som teater mere end 100 år på bagen, og den nuværende bygning blev efter en omfattende ombygning genåbnet i 1984. En ombygning hvor der var brugt millioner på at gøre teatret til det største og mest moderne i hele Europa.

Og ambitionen er indfriet, teatret er imponerende. Den store teatersal rummer næsten 2.000 sæder og har fire scener samt en skøjtebane og et vandbassin. Avanceret teknik og de allernyeste high-tech-effekter gør det muligt at vise de største og mest spektakulære forestillinger i verden.

"Friedrichstadt Palast" rummer også flere restauranter, hvor der serveres udsøgte delikatesser og en international menu inden forestillingen. Den nye eksklusive lounge "La Diva" med sølvfarvede chesterfieldstole kan evt. besøges i en pause. Det anbefales dog at bestille drinken i forvejen, så den står klar.



På plakaten frem til d. 21. juli 2012 er showet "Yma" – den dyreste opsætning til dato – et højteknologisk glamourfyldt show som ellers kun har sit lige i Las Vegas. Mere end 100 sangere, dansere og artister er på scenen. Deres kulørte outfit er udført med fantasi og iderigdom af modedesigneren Michael Michalsky og er med til at gøre showet til en helstøbt oplevelse.

Så skal besøget i Berlin krydres med en festlig oplevelse, bør man tjekke, hvad "Friedrichstadt Palast" har på plakaten.

Mere information og online billetbestilling på [www.show-palace.eu](http://www.show-palace.eu) (også på dansk)