



Tomgang er roden til alt ondt i ejendomsbranchen

At drive en forretning i form af bolig-ejendomme i Berlin er ikke anderledes end alle mulige andre forretningsområder. Det handler om at tilbyde en vare, som markedet efterspørger. Det nytter for eksempel ikke at udbyde små etværelseslejligheder i et område, hvor der typisk bor mange børnefamilier eller omvendt store treværelseslejligheder i et område med mange unge singler.

Eftersom grundlaget for en ejendomsinvestering handler om, at lejlighederne skal udlejes for at forretningen får en positiv drift, er det således vigtigt at investere i ejendomme, som lever op til de krav, målgruppen har til deres bolig. For

...derfor gør Ejd., Tyskland alt for at undgå den. De rigtige lejligheder i de rigtige områder så lejere og udbudte lejligheder passer sammen er en væsentlig faktor. Ejendomme i tiptop standard er en anden væsentlig faktor.

Ejd., Tyskland A/S har det været blandt de vigtigste kriterier, vi har vurderet potentielle ejendomme efter for at undgå tomgang.

Det handler således også om, at have øje for, hvad der rører sig i området omkring en potentiel ejendom, inden vi har investeret i den og ikke mindst, at have fokus på, hvilket klientel, der primært

tiltrækkes af netop dette område. Dette gjaldt i første investeringsfase, da ejendommene til porteføljen blev indkøbt, men i høj grad også i anden fase, hvor vi har sat gang i en renovering af nogle af ejendommene. For eksempel skal taglejlighederne bygges, så de passer til de øvrige lejere, der bor i ejendommen – ellers bliver de vanskelige at leje ud.

TOMGANG I BERLIN

Der har været skrevet meget om tomme lejligheder i Berlin, og der skal ikke herske tvivl om, at der er endog rigtig mange tomme lejemål i den tyske hovedstad. En meget vigtig pointe i den historie er dog, at lejlighederne i de mange ejendomskomplekser, som det tidligere DDR byggede til Berlinererne – de såkaldte Plattenbau – tæller med i statistikken. Disse ejendomme, som består af mange meget små lejligheder af en dårlig og ukomfortabel standard, har meget vanskeligt ved at finde lejere, og mange vil nok mene, at de burde nedrives for at skabe plads til noget nyt mere tidssvarende byggeri. Det store antal af disse lejlighedskomplekser er en kraftig medvirkende årsag til de høje tomgangstal i Berlin.

NOGLE TJEKpunkTER TIL AT FORHINDRE TOMGANG

For EgnsINVEST Ejend., Tyskland A/S stræber vi naturligvis mod, at tomgangen skal være så lav som muligt. Derfor lægger strategien op til, at vi går efter de betalingsdygtige lejere ved at udbyde toprenoverede ejendomme. Dvs. at ejendommene er efterisolerede, har elevator og lejlighederne har altaner, nye badeværelser og nye køkkener. Sådan ser alle ejendomme i porteføljen naturligvis ikke ud fra år et eller to, men de igangsatte renoveringsprojekter skal stræbe mod, at vi når derhen. De ejendomme, som



Toprenoverede ejendomme giver højere udlejningsprocenter. Altaner eller som her terrasser i stuelejlighederne er et plus.

allerede er i mål med de nævnte tjekpunkter, har som regel ingen tomgang og heller ingen restancer.

For at nå i mål har vi dog været nødt til at øge tomgangen i en periode. Imens renoveringen står på, udlejer vi således ikke de lejligheder, som bliver fraflyttet. De bliver i stedet en del af et forbedringsprojekt med de fordele efterfølgende, at huslejen kan sættes op, når det hele er afsluttet.

TOMGANG MOD ALLE ODDS

Nogle få gange har der alligevel mod alle odds været nogle lejligheder, som stod tomme, skønt alle tjekpunkter havde været vinket af, ligesom vi havde sikret os, at områdets klientel passede til de lejligheder ejendommen tilbød.

Her har vi haft succes med en strategi om benyttelse af vores netværk med stort lokalkendskab. Berlin strækker sig over et geografisk meget stort område, og ingen kan have et stærkt kendskab og netværk over hele byen. Indimellem kan faktorer som det helt rigtige netværk være det sidste afgørende tjekpunkt, som mangler for at nå helt i mål.

Derfor udvider vi til stadighed vort netværk med administratorer og udlejningsbureauer, med et meget stærkt lokalkendskab i et afgrænset område. Hvad det er helt præcist, disse personer med et stærkt netværk og lokalkendskab kan bidrage med, er nok vanskeligt at få defineret nærmere. Men i Ejend., Tyskland A/S er vi ikke afvisende over for at tænke kreativt og prøve noget nyt for at få tomgangen bragt ned.



Tilbageholdenhed er en sund strategi

Ejendomsmarkedet i Berlin har ændret sig de seneste år. Før finanskrisen skulle man som investor kende markedet rigtig godt og have det rigtige netværk for at gøre de gode køb. Nu er situationen en anden. Men for at kunne udnytte de gode forhold, kræver det selvfølgelig, at man har midler at investere og ikke har brugt dem alle sammen før krisen.

Ejendomsmarkedet i Berlin oplevede slet ikke samme eksplosive udvikling, som det vi før finanskrisen var vidne til i for eksempel London, København og Madrid, og det er der sandsynligvis mange investorer, som er glade for i dag. Alligevel var interessen for at investere stor tilbage i 2008, hvor EgnsinVEST Ejd., Tyskland A/S blev lanceret. En smule af euforien fra de øvrige europæiske lande smittede trods alt af på ejendomsmarkedet i Berlin, som tiltrak mange investorer. Finansieringen var ikke noget problem – rent faktisk flokkedes bankerne om at låne penge ud.

Finanskrisen satte en brat stopper for den udvikling. I EgnsinVEST Ejd., Tyskland A/S anlagde vi fra efteråret 2008, hvor finanskrisen for alvor brød ud, en holde-på-pengene-og-se-tiden-an-strategi. Ikke specielt progressivt, vil kritikerne måske mene, men set i bakspejlet en ganske fornuftig måde at forvalte aktionærernes penge på.

Finanskrisen medførte især en kraftig opstramning af lånemarkedet, hvilket bidrog til, at adskillige investorer trak sig ud af markedet. Konkret betyder udviklingen, at man i dag kan gøre en god handel, fordi ejendommenes forrentningsfaktor er steget. Og har man et sundt ejendomsselskab, er det også muligt at låne til en yderst attraktiv rente.

Man kan vel næsten tale om, at gamle dyder, så som tilbageholdenhed, tålmodighed og mådehold, er blevet moderne igen.



Porteføljemanager Ejd., Tyskland

Lars Blaabjerg Christensen

Lars Blaabjerg Christensen er uddannet cand.oecon. og har arbejdet med danske ejendomme i seks år, inden han blev ansat i EgnsinVEST. Hos EgnsinVEST tager Lars Blaabjerg Christensen sig af opfølgning og optimering af ejendommene i Ejd., Tysklands portefølje. Desuden foretager porteføljemanageren løbende analyser af nye spændende investeringsmuligheder, som passer ind i selskabets strategi, og som kan være med til at forøge det løbende afkast.

”

Åndehuller giver byen luft

Berlin er fyldt med grønne åndehuller, som er med til at give byen og dens beboere – både de tobenede og de firbenede – rum og luft. For eksempel kommer de mere end 400.000 registrerede træer de 108.000 hunde i Berlin til gode.

Man kan ikke se byen for bare træer



Noget af det man lægger mærke til, første gang man besøger Berlin, er de mange træer. Hvis man har besøgt andre hovedstæder eller storbyer, er det som regel andre ting i byen, man lægger mærke til – store pladser, historiske bygninger, skyskrabere og lignende. I Berlin er situationen nærmest, at man ikke kan se byen for bare træer.

Hvad er det lejerne, som bor i ejendommene ser, når de træder ud på gaden? Det har vi illustreret på fotoene, der er tilknyttet denne artikel. Til trods for at de bor i en storby med 3,4 mio. indbyggere, er der træer uden for alle ejendomme, og fornemmelsen af storby med dens sædvanlige støj og forurening afdæmpes væsentligt.

I de fleste storbyer er træer langs vejen og fortovene mest noget, man finder i forstæderne, mens det som regel tyn-der ud med det grønne jo tættere, man bevæger sig ind i centrum. Sådan er det ikke i Berlin. Her har også de ejendomme, som ligger et stenkast fra travle og

mondæne forretningsgader store træer lige uden for døren.

I porteføljen er der ejendomme, som ligger 200 meter fra Scholßstrasse – den gade i Berlin, hvor de forretningsdrivende betaler de højeste huslejer. Ejd., Tyskland ejer også ejendomme, som ligger få gader fra Kurfürstendam eller to minutters gang fra Friedrichstrasse. Begge gader er kendte for deres forretningsliv og sidstnævnte især for de dyre mærkevarerbutikker.

Berlin har som by bevidst valgt at passe på sine træer. I alt er der 400.000 nummererede fredede træer i Berlin. Man kan således ikke fælde et træ, blot fordi man synes, det står i vejen eller skygger for meget.

Udover de mange træer som knejser over alt i hele byen, satses der også på, at berlinerne skal have mulighed for at komme ud og opleve naturen. Hele 11,5% af byen består således af rekreative områder – parker, legepladser, haver og ikke mindst zoologiske haver.