

BERLIN

AKTIONÆRINFORMATION // EGN SINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S // NR. 1/2023 ÅRGANG 13



Årsrapport
2022

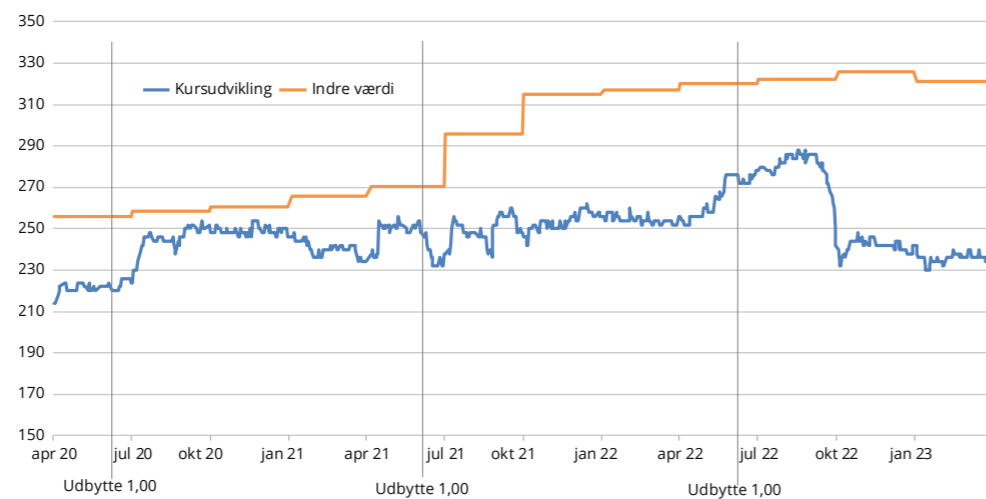
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
CVR. nr. 30 55 77 51



Koncern hoved- og nøgletal

PERIODEN/ÅRET (t.kr.)	1/1-31/12 2022	1/1-31/12 2021	1/1-31/12 2020
Nettoomsætning	56.353	54.651	51.179
Resultat af primær drift	36.211	35.096	32.191
Finansielle poster (netto)	-9.108	-8.858	-8.836
EBVAT	27.103	26.239	23.355
Dagsværdiregulering	-11.501	121.118	13.777
Årets resultat efter skat	12.975	123.560	30.830
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.692.178	1.596.470	1.441.514
Balancesum	1.699.630	1.602.664	1.446.894
Egenkapital ekskl. minoriteter	754.744	744.556	624.281
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	5,53 kr.	52,62 kr.	13,13 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	1,7%	18,1%	5,0%
Soliditetgrad	44,4%	46,5%	43,1%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	242	256	246
Indre værdi	321,43 kr.	317,09	265,87
Kurs / Indre værdi	0,75	0,81	0,93

Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Download Årsrapporten 2022
på www.ejdtyskland.dk

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

Ulla Sørensen

Tryk

Stibo Complete A/S, Horsens
BERLIN er svanemærket.

Fotos

Shutterstock, Charlotte Baagø

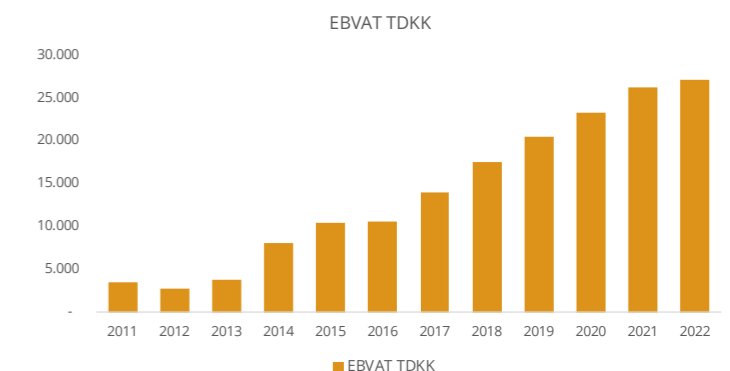


Driftsresultat (EBVAT), 27,1 mio. kr.

Selskabet har realiseret et resultat før skat i 2022 på i alt 15,6 mio. kr. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2022 på i alt 15,6 mio. kr. på koncernniveau mod 147,4 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende, da driften af koncernens ejendomme er forbedret siden sidste år. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene -11,5 mio. kr. mod 121,1 mio. kr. sidste år. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 27,1 mio. kr. mod 26,2 mio. kr. sidste år. Årets driftsresultat indfrier dermed de opjusterede forventninger om, at årets EBVAT ville ligge i intervallet 26,8-27,1 mio. kr., hvilket blev meldt ud i den seneste periodemeddelelse.

Der er i året foretaget en tilbageførsel af afsatte hensættelser til tab på erhvervslejer relateret til covid-19. Erhvervslejerne fik under pandemien i 2020 via loven mulighed for at udskyde en del af lejebetalingen i to år. I sommeren 2022 forfaldt denne udskudte leje, og eftersom lejernes betalingsevne var intakt, kunne koncernen indtægtsføre tilgodehavender, som tidligere var hensat som tab. Koncernens erhvervslejerne har dermed klaret sig tilfredsstillende igennem covid-19, hvilket har fjernet den verserende usikkerhed om tomgang og betalingsevne fra de erhvervslejerne, der var hårdest ramt af nedlukningerne.



EBVAT er resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.

Indhold BERLIN

SIDE 3

Året 2022 - Resultat 27,1 mio. kr.

SIDE 7

Udviklingen i Berlin

SIDE 10

Valg og omvalg i Berlin - ændrer det noget?

SIDE 12

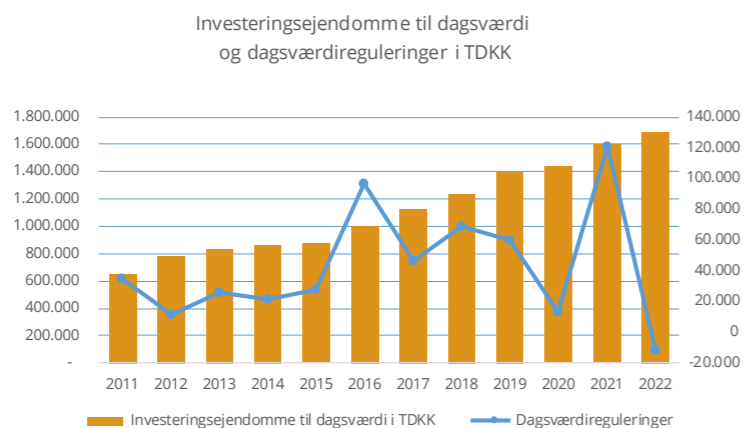
Besøg domkirken under middagsankaten

Koncernen har i året færdiggjort taglejligheder ved at udnytte kvadratmeter i eksisterende ejendomme. Udlejningen af de nye lejligheder viste sig at kunne ske til langt højere kvadratmeterpriser end budgetteret, hvilket betød, at koncernen opjusterede forventningerne til EBVAT i tredje kvartal 2022.

Stigningen i EBVAT fra 2021 til 2022 med 864 tkr. skyldes også, at koncernen i anden kvartal 2022 udvidede porteføljen. Det har bidraget til indtjeningen, ligesom der også er indgået attraktive nye eller genforhandlede lejekontrakter. Generelt er der stadig stor efterspørgsel efter boliger, hvorfor koncernens tomgang har ligget under 2% i 2022. Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i tretten enheder, hvilket giver en samlet tomgangsprocent på 1,54%. Antallet af nybyggede boliger i Berlin følger ikke med efterspørgslen. Byen har igen i 2022 oplevet en markant befolkningstilvækst herunder et stort flygtningepres fra Ukraine. Udbuddet presses af, at der har været et større fokus på at bygge studieboliger fremfor almindelige lejeboliger, ligeledes udbydes de eksisterende lejeboliger i højere grad end tidligere som møblerede lejligheder. Udviklingen betyder, at koncernens tomgangsprocent for lejeboliger kan holdes på et lavt niveau.

Renteudgifterne er samlet set holdt på det budgetterede niveau. Selskabets lån, der skulle refinansieres 1. januar 2022, blev refinansieret til en bedre rente end forventet og udlignede dermed finansieringsudgifterne fra de nye lån, der blev optaget i et stigende rentemarked. De højere finansieringsudgifter skyldes tidligere nævnte akkvisition i andet kvartal.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt en nedskrivning på 0,68% af ejendomsværdierne for 2022 (-11,5 mio. kr.). Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med -11,8 mio. kr., heri er modregnet en hensættelse til salgs- og incentive-fee på 300 tkr. Værdireguleringerne understøttes af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og til dokumentation af ejendommens værdier i forhold til koncernens kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af koncernens ejendomme. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvalitetsmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare. Da samtlige af koncernens ejendomme blev vurderet af en valuar i 2021 er ca. 1/3 af ejendommene vurderet i 2022.



Valuarvurderingerne understøttes af de stikprøvevise mæglervurderinger, der også er indhentet i året samt eventuelle købstilbud, der med mellemrum bliver afgivet på koncernens ejendomme.

Stigende inflation, energikrise og renter har præget 2022. I første halvår af 2022 var ejendomsmarkedet i Berlin upåvirket heraf. De store institutionelle køberes behov for at placere likviditet var med til at fastholde transaktionsvolumen, og den fortsat høje efterspørgsel efter lejeboliger betød, at markedet fortsat ikke reagerede på den globale uro. I tredje kvartal blev det gennem valuarvurderinger bekræftet, at priserne stadig var uforandrede. Som følge af det kontinuerlige arbejde med at forbedre kvaliteten i koncernens portefølje blandt andet gennem energirenoveringer af klimaskallen, forhøjede lejeindtægter på renoverede lejemål og færdiggjorte tagetager var det muligt at foretage en beskedne opskrivning

ved udgangen af tredje kvartal. I fjerde kvartal begyndte den globale krise langsomt at afleje sig også på ejendomsmarkedet i Berlin. Det har været ventet, at rentestigningerne skulle få afkastkravet til at stige og dermed priserne på ejendomme til at falde. Det er kommet til udtryk gennem en afmatning i antallet af ejendomshandlinger i årets sidste måneder. Investorerne afventer udviklingen og markedets tilpasning til de højere renter. Dette forhold har derfor givet korrektionen af koncernens værdier i fjerde kvartal.

Et væsentligt element i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' strategi handler stadig om at udvikle porteføljen ved at optimere eksisterende arealer. I 2022 har selskabet således haft to større byggeprojekter i gang, hvor både uudnyttede tagetager, gamle depotrum og et tidligere erhvervslejemål er ved at blive bygget om. Projekterne færdiggøres gradvist, og som beskrevet er de første lejligheder udlejet til flotte kvadratmeterpriser i 2022, blandt andet fordi de ligger i attraktive kvarterer.

Til trods for at de igangværende byggeprojekter har krævet et budgetteret træk på koncernens byggekreditter, udgør de likvide beholdninger 5,9 mio. kr. ved årets udgang. Disse stammer udelukkende fra indgåede huslejer ved årsskiftet. I 2021 udgjorde likviditeten ved årets afslutning 5,0 mio. kr. Soliditetsgraden for koncernen er 44,4% mod 46,5% sidste år. Det beskedne fald skyldes optaget gæld i forbindelse med akkvisition samt træk på kassekreditter til igangværende byggeprojekter. Ved udgangen af 2022 er der kreditfaciliteter til rådighed på



35,8 mio. kr. Koncernen er dermed fortsat sikret fornuf-tig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer de fremtidige pengestrømme bedst muligt. De træk, der er foretaget på byggekreditterne, forventes afløst af realkreditbelåning, når alle lejligheder er færdigudlejet.

Koncernens indre værdi er på 321,43 pr. aktie ved årets afslutning mod 317,09 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 2,1% mod 21,5% sidste år, hvor dagsværdireguleringerne udgjorde en væsentlig del af årets resultat. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er egenkapitalforrentningen 3,6% i 2022.

Udbytte

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., i alt 2,35 mio. kr.

Udbyttebetaling

2017	2018	2019	2020	2021	2022
1%	1%	1%	1%	1%	1%

Ledelsens forventninger

Koncernen vil igen i 2023 fokusere på at renovere gennem totalrenoveringer ved fraflytninger, som giver mulighed for at gennemføre lejestigninger og opnå et meraf-kast af de investerede renoveringer. Koncernen fokuserer fortsat på at øge og udvide de udlejningsbare kvadratme-ter både gennem opkøb og gennem udnyttelse af eksis-terende tagetager og byggefelter. Der vil dog være stor fokus på renten og materialepriser, inden projekterne sættes i gang.

Ledelsen forventer, at EBVAT i 2023 vil ligge i interval-let 20,6 - 21,9 mio. kr., hvilket er op til 6,5 mio. kr. under niveau i forhold til det netop aflagte resultat grundet de øgede renteudgifter. Dertil indgår reguleringer af ejen-dommens værdi.

Koncernen har refinansieret lån for samlet 28,3 mio. euro 1. januar 2023. Der er tale om F3- og F5-lån, som skulle refinansieres. Grundet den aktuelle situation, hvor kri-gen i Ukraine har skabt uro i verdensøkonomien og fået renterne til at stige væsentligt, har koncernen valgt at omlægge de to lån til en helt kort rente, EURIBOR 3M, der skal refinansieres igen 1. april. 2023. Renteudgifterne stiger som følge af refinansieringen med 5,2 mio. kr. i 2023. Ændrer renten sig i opad- eller nedadgående ret-ning i 2023 vil de betyde en forværring eller forbedring af renteudgifterne grundet en ny refinansiering igen om henholdsvis tre, seks og ni måneder. Som følge af øgede renteudgifter forventer selskabet et lavere resultat i 2023 end i 2022. Havde selskabet fastholdt de eksisterende renteprofiler og refinansieret til F3- og F5-lån igen, havde dette forøget renteudgifter for selskabet med 7,9 mio. kr. i 2023. Der er senest set en opbremsning i inflationen og råvarepriserne, hvilket kan betyde, at verdensøkonomien stabiliseres og renteniveauet finder et lavere leje senere på året.

Ledelsens forventninger for 2023 er forbundet med usik-kerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske og geopoliti-ske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene vil kunne påvirke resultatet. //

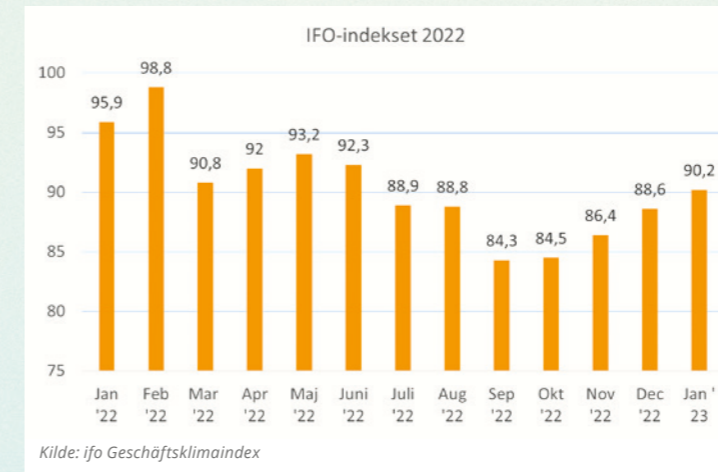


Udviklingen i Berlin

Berlins økonomi udvikler sig positivt med vækst i BNP, i beskæftigelsen og i antallet af nye indbyggere. Det smitter af på boligmarkedet, som fortsat oplever en meget høj efterspørgsel.

Der har været udfordringer nok at forholde sig til i 2022, skønt der er en generel enighed om, at Ukraine-krigen overskygger de øvrige kriser og i vidt omfang er den direkte årsag dertil. I Tyskland, og her er Berlin ingen undtagelse, har især lukningen af gasleverancerne fra Rusland været en udfordring. Energiforsyningen blev håndteret i løbet af efteråret og løsningen var gasleverancer fra andre regioner af verden leveret med tankskibe. Et godt stykke tid inden jul kunne kansler Scholz berolige sine landsmænd med nyheden om, at gaslagrene var fyldt op. Den effektive omlægning af energiforsyningen var nødvendig, men også bekostelig. Rekordhøje gaspriser i den vestlige verden er den primære årsag til, at inflationen i Tyskland i gennemsnit var 7,9% i 2022 og i september, oktober og november lå oppe omkring 10%. Den er også begrundelsen for, at Rigsdagen med kansleren i spidsen traf beslutning om at iværksætte den største hjælpepakke i nyere tysk historie. EUR 200 mia. svarende i DKK til 1,5 billion. er afsat til at hjælpe erhvervslivet som den private tysker med at betale varmeregningen ved at lægge låg på gas- og elpriserne i 2023.

Erhvervslivets forventninger til de fremtidige økonomiske muligheder måles i Tyskland via IFO-indekset. Disse har igennem andet halvår 2022 ligget under indeks 90, men det ser ud til at hjælpepakken har fået stemningen vendt. I starten af det nye år er der kommet en mere optimistisk holdning til fremtiden. I september 2022 lå indekset på 83,4, mens det i januar 2023 var steget til 90,2.



Berlin tiltrækker fortsat iværksættere og er den delstat, hvor der målt på antal indbyggere etableres flest nye virksomheder. I 2022 har investorer grundet krisen holdt igen med den risikovillige kapital. Der er investeret EUR 9,9 mia. i 2022 mod EUR 17,4 mia. i 2021 i de tyske startup-virksomheder. Men ligesom i 2021 har investorerne været mest interesseret i Berlin. I 2022 blev der investeret EUR 4,9 mia. og dermed halvdelen af den risikovillige kapital i de berlinske iværksættere.

Startup-virksomhederne har både bidraget til den økonomiske vækst og den øgede beskæftigelse, som igen har øget den generelle velstand i byen. I forhold til tidligere er berlinernes indkomst sammenlignet med deres landsmænd ikke længere blandt de laveste i landet. I 2021 lå den gennemsnitlige bruttoløn 3% højere end gennemsnittet for Tyskland.

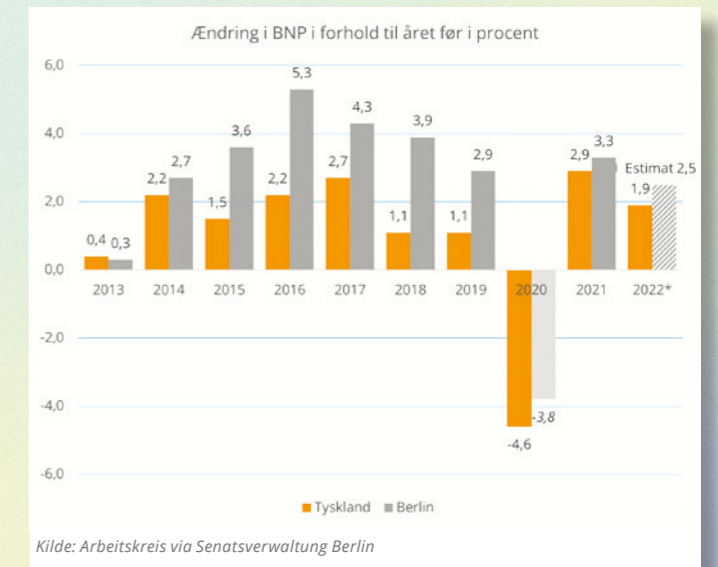
Turismen har lidt voldsomt de seneste år på grund af covid-19 og de heraf påtvungne nedlukninger. Heldigvis for Berlin er turisterne vendt tilbage i 2022, så erhvervet nærmer sig niveauet fra før pandemien. I 2022 var der 146,1% flere gæster og solgt 129,4% flere overnatninger i forhold til samme tidspunkt i 2021. Det er dog stadig 27,4% færre gæster og 24,1%

Ejendomsmarkedet

Stigende renter har normalvis den konsekvens, at priserne på ejendomme falder. Der går dog tid, hvor markedet skal tilpasse sig den nye situation, og hvor købere og sælgere skal genfinde hinanden. Det har præget ejendomsmarkedet i 2022. I forhold til rekordåret 2021 er transaktionsvolumen i Tyskland faldet med 41% og i Berlin isoleret set med 71% til EUR 11 mia. Det skal med i betragtning, at 2021-tallene var boostet af handlen mellem Deutsche Wohnen og Vonovia med EUR 21 mia., som udgjorde over to tredjedele af den samlede transaktionsvolumen i Berlin det år. Ejendomsmarkedet i starten af 2023 ligner en fortsættelse af 2022. Transaktionsvolumen i Tyskland i januar 2023 var på under EUR 2 mia. Man skal over 10 år tilbage for at finde et lige så lavt niveau. Markedet er med andre ord stadig afventende.

Erhvervslivet

Trods alle udfordringer har både Tyskland og Berlin haft økonomisk vækst i 2022. Tysklands BNP er steget 1,9% i 2022, og det estimeres, at Berlin har haft en økonomisk vækst på 2,5% i samme periode. Som det fremgår af figuren, har Berlins økonomiske vækst været højere i alle årene siden 2014 sammenlignet med Tyskland som helhed.



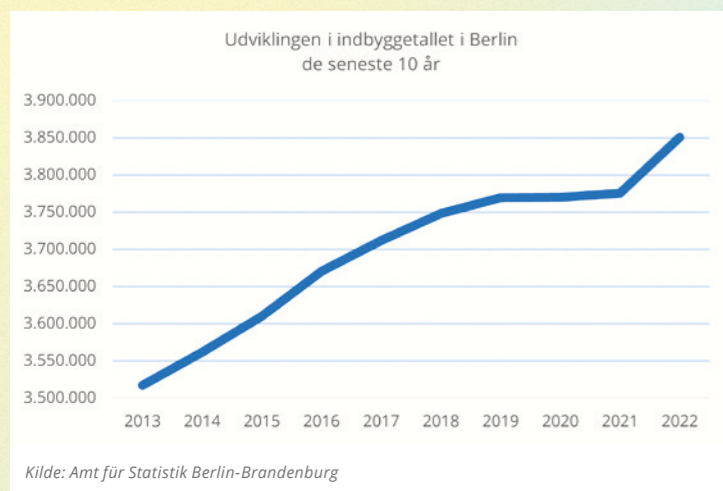
færre overnatninger end i 2019. At det endnu ikke er kommet op på niveauet fra før covid-19 kan skyldes, at nogle af restriktionerne også i 2022 har været en del af berlinernes hverdag. Den igangværende krise er naturligvis også en del af forklaringen.



Arbejdsmarkedet og befolkningen

I takt med fremgangen i erhvervslivet er flere personer kommet i arbejde, og endnu engang er Berlin den tyske delstat, hvor beskæftigelsen er steget mest. I forhold til 2021 er 3,4% flere berlinere kommet i job i 2022. For hele Tyskland er beskæftigelsen i 2022 steget mere beskedent med 1,3% i forhold til 2021. Særligt inden for information og kommunikation, handel, hotel og restaurant samt transport har væksten i Berlins beskæftigelse været stor med et plus på hele 6,7%. Øvrige brancher så som for eksempel finans- og forsikringsvirksomheder samt virksomheder, der leverer virksomhedsnære tjenesteydelser har ligeledes bidraget positivt til beskæftigelsen med 3,5%.

Væksten skal ses i lyset af, at Berlin i 2022 har fået over 75.000 flere indbyggere. Den voldsomme vækst har en trist baggrund eftersom knap 43.000 heraf er flygtninge fra Ukraine. Det betyder ikke desto mindre, at tilvæksten af indbyggere er tilbage på niveauet fra før covid-19, da byen fratrukket de ukrainske flygtninge har haft en tilvækst på 32.000 indbyggere.



Senatet for byudvikling har i starten af 2023 udgivet deres prognose for, hvordan Berlins befolkning vil udvikle sig frem mod 2040. Prognosen, som de kommer til at basere deres politik på, forudsiger, at befolkningen vil vokse med 187.000 personer frem mod 2040. Ifølge prognosen vil væksten være størst i starten af perioden, hvor det forventes, at befolkningen vil vokse med 133.000 personer, hvorefter kurven over antallet af nye indbyggere vil flade mere ud.

Boligmarkedet

Udviklingen i økonomien, erhvervslivet, beskæftigelsen og indbyggertallet hænger sammen og bidrager alle til at fastholde den enormt høje efterspørgsel på boligmarkedet. I andet kvartal 2022 registrerede Tysklands største boligplatform, Immoscout24, at Berlins udlejere i gennemsnit fik 217 henvendelser om ugen pr. lejlighed, når de markedsførte ledige lejligheder på platformen. Når det drejede sig om lejligheder i nybyggeri fik de 65 henvendelser pr. lejlighed. Samtidig registrerede de, at lejen fra første til andet kvartal i 2022 i gennemsnit var steget 1,4% til 11,10 euro pr. m² og i nybyggeri med 4,5% til 15,37 euro pr. m² om måneden. Til sammenligning var lejen i hele Tyskland i samme periode steget med 2,7% til 7,66 euro pr. m² og med 3,6% til 10,59 euro pr. m², hvis det drejede sig om nybyggeri.

Generelt er der en markant overefterspørgsel efter lejligheder i det nederste og mellemste prissegment, hvor lejen maksimalt er 10,99 euro pr. m², men også blandt de dyrere lejligheder, hvor lejen ligger på 11,00 euro eller mere pr. m², er efterspørgslen større end udbuddet. Det har derfor også i 2022 været øverst på den politiske agenda i Berlin at få bygget flere nye boliger. Borgmester, Franziska Giffey gik på valg i 2021 med visionen om at bygge 200.000 nye boliger inden 2030. Som et nyt tiltag nedsatte hun i 2022 et udvalg med sig selv for bordenden bestående af repræsentanter fra både

byggebranchen, udlejere og lejerne samt fra byggemyndighedernes side. Hensigten var, at de sammen skulle finde løsninger på udfordringerne med at bygge mange flere boliger – især billige boliger.

At få bygget nye lejligheder har dog fortsat lange udsigter. Aktørerne på markedet har ranglistet de udfordringer, der står i vejen for at få byggeriet op i tempo. I toppen af listen nævnes byggeomkostningerne og manglen på egnede byggegrunde. Desuden oplever bygherrerne modstand mod nybyggerier blandt de eksisterende beboere, som ikke ønsker, at deres parkeringspladser forsvinder, eller at de får en boligejendom som nærmeste nabo. I 2022 er der således kun bygget ca. 16.500 nye boliger mod det ønskede 20.000.

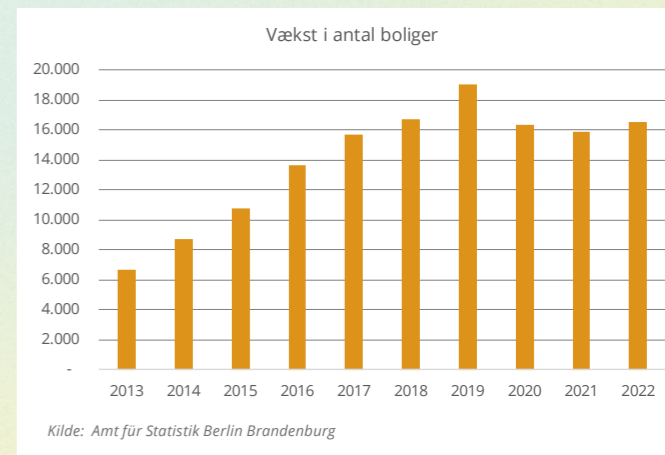
Rentestigningerne, som har været den naturlige følge af den stigende inflation i 2022, bidrager også til, at udbuddet af boliger ikke bliver så højt som ønsket, så efterspørgslen efter lejeboliger stiger. De højere renter betyder ligeledes, at den alternative mulighed: at købe en bolig er blevet urealistisk for en stor gruppe borgere. Dermed er lejemarkedet eneste mulighed. Den demografiske udvikling, hvor antallet af ældre stiger, giver også et pres på lejeboligmarkedet i Berlin. Dette skyldes, at en stor andel af denne gruppe af borgere, ønsker at sælge deres nuværende ejerbolig og flytte i en lejet lejlighed i byen. De ældre borgere vil nyde deres otium tæt på restauranter, museer, teatre og andre kulturtilbud. Tilmed har de ofte råd til at bo i de dyre lejligheder på de attraktive adresser.

Fortsat attraktiv at eje boligejendomme i Berlin

Generelt må det forventes, at boligefterspørgslen i Berlin stiger endnu mere de kommende år. Erhvervslivet efterspørger flere hænder – eller måske nærmere hjerner, hvilket vil lægge pres på boligmarkedet. Berlin udvikler sig fortsat i en retning, der gør byen attraktiv og endelig

tilskriver den demografiske udvikling at flere ældre sælger huset og søger mod kulturtilbuddene i byen. Alt sammen faktorer, der bevirker, at indbyggertallet vokser.

Ejere af boligudlejningsejendomme i Berlin kan dermed fortsat se frem til en stabil drift med lave tomgangsprocenter og sikre huslejebetalinger de kommende år. Dog kan det forventes, at de stigende renter, der har medført en kraftig opbremsning i handlen med ejendomme i slutningen af 2022, vil lægge et nedadgående pres på priserne i år.



Nybyggerier vil naturligvis være vejen frem mod at skaffe en bedre balance mellem udbud og efterspørgsel. Det har dog vist sig vanskeligt at føre ud i livet. Med de højere renter ser det heller ikke ud til at blive nemmere i de kommende år. //



Politik i Berlin er for viderekomme

For to år siden fik politikerne i Berlin underkendt deres højt profilerede lejelov af forfatningsdomstolen, så den måtte ruller tilbage. Sidste år var forfatningsdomstolen igen på banen, da de erklærede afholdelsen af valget i Berlin den 26. september 2021 for ugyldigt. Den 12. februar i år var der derfor omvalg.

Af Ulla Sørensen

For at belyse det politiske system og forstå, hvad der ligger bag to så store misereer, har BERLIN talt med vores egen Berlin-ekspert, senior asset manager, Bjarne Grujevsky, der har arbejdet i Berlin i mere end 15 år. Senior asset manageren følger med i nyhedsstrømmen og dermed også i den politik, der bliver ført.

"For at forstå, hvordan det her kan ske i et velfungerende europæisk land, skal vi have indblik i den politiske

magtdeling i Tyskland. Den er opdelt sådan, at Bund, med kansler Scholz i spidsen, tager sig af noget lovgivningen, og delstaterne tager sig af noget andet. I delstaterne er den så ydermere delt ud i Bezirke (distrikter). Den deling af magten giver nogle udfordringer. Vi så det blandt andet under coronakrisen, hvor Tyskland havde svært ved at blive enige om retningen, fordi det snit, der afgør, hvem der regulerer hvad, ikke altid er helt klart.

Berlin er opdelt i 12 distrikter (Bezirke), som hver har deres egne lokal-valgte politikere. Magtfordelingen mellem senatet og distrikterne er fastlagt i Berlins forfatning. Forfatningen i Berlin er opbygget sådan, at den overlader en høj grad af medbestemmelse til distrikterne. I andre delstater, for eksempel Hamborg, er magten i højere grad placeret centralt i delstatens regering.

"Fordi Bezirkene har meget magt i Berlin sker det ofte, at der bliver spillet ping pong mellem Bezirket og senatet, når en beslutning skal føres ud i livet. For eksempel hvis man vil have bygget noget. Politikerne i Senatet har en målsætning om at få bygget en helt masse nye boliger, fordi Berlin har brug for det, men myndighederne i Bezirket nægter at godkende byggeriet. De lokale politikere i Bezirket vil jo gerne genvælges og har derfor nogle andre interesser end borgmesteren i Berlin. Det kan derfor tage meget lang tid at komme igennem med et byggeri, og de overordnede mål for Berlin får derfor nogle gange trange vilkår."

Hver fjerde år er der valg til Bundestag og hvert femte år afholdes der delstatsvalg. Delstaterne, vælger politikere til et parlament, et såkaldt Abgeordnetenhaus, som sammensætter et senat til at styre byen. Udover delstatsvalg er der også lokale valg i delstaternes distrikter. Berlin ledes af et senat med en borgmester og forskellige ministre med hvert deres ansvarsområde.

"Berlin er speciel. Nogle borgere fra andre delstater synes, byen er håbløs. Andre flytter til Berlin fra andre delstater, fordi de mener, at man netop i Berlin kan leve og trække vejret. Alt fungerer ikke snorlige".

At alt ikke kører på skinner i Berlin, blev særligt udstillet ved valget den 26. september 2021. Den dag var der valg til Bundestag og samtidig delstatsvalg samt distriktsvalg i Berlin. Ydermere skulle berlinerne stemme for eller imod et borgerforslag. Store-valgdag, som den blev kaldt, gik dog ikke helt som den skulle i Berlin.

"Berlinerne skulle sætte fire krydser den dag. Valget foregik samtidig med Berlin Maraton, som er en ret stor begivenhed, hvor store dele af midtbyen spærres af. Problemerne opstod hurtigt blandt andet fordi, der var for få valgtilforordnede til at håndtere valgafviklingen. Flere valgsteder havde fået de forkerte stemmesedler, hvilket de først opdagede efter, de første borgere havde stemt. Andre steder havde de ikke stemmesedler nok – og fordi midtbyen var spærret af, tog det lang tid at komme rundt i byen og hente eller bytte stemmesedlerne. Køerne foran valgstederne voksede derfor – ældre mennesker – der stod og ventede i timevis. Valget lukkede officielt kl. 18.00, men kl. 20.00 stod folk stadig i kø for at afgive deres stemme. Mange fik slet ikke mulighed for at stemme, og så var der dem, som havde stemt på en forkert stemmeseddel, og hvad skulle man gøre ved dem?"

At en delstat i Tyskland ikke kan finde ud af at afholde et valg efter almindelige demokratiske principper, trak store overskrifter i medierne i dagene efter valget, og det gik naturligvis heller ikke. Forfatningsdomstolen erklærede valget ugyldigt og afgjorde, at det skulle gå om. Den 12. februar i år afholdtes derfor delstatsvalg igen. Mens valget i 2021 ikke flyttede stemmer nok til at gennemføre en forandring af styret i Berlin er det anderledes efter valget i februar. CDU (det borgerlige parti) er gået frem med 10%. SPD (socialdemokratiet) fik det dårligste valg siden 2. verdenskrig. De grønne og die Linke (socialistpartiet) tabte ligeledes mandater i forhold til det seneste valg.

"Det markant anderledes valgresultat hænger nok sammen med at berlinerne er trætte af den gamle regering, der bestod af SPD, Die Grüne og Die Linke. De har måtte se på, at regeringen indførte en lejelov, som efter halvandet år blev erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen, og nu har de også stået model til den pinlige affære med valget. Forvaltningen har ikke fungeret, og det mærker de i dagligdagen".

En naturlig træthed over den gamle regering forklarer dog ikke alene CDUs store fremgang. Flere mener, at den også hænger sammen med, at partiet på landsplan har brudt et tabu ved at åbne en debat om indvandre- og flygtningepolitikken. Det har vundet genklang hos mange borgere, også i Berlin. At kritisere

politikken og ytre sig positivt om stramninger på dette område er meget kontroversielt i Tyskland. Der er dog næppe tvivl om, at mange vælgere har savnet debatten fra et parti, de har tillid til. CDU har derfor høstet stemmer på det.

"Siden den 9. marts har CDU forhandlet med SPD om en ny regeringsdannelse. Havde man nævnt den mulighed før valget, ville alle have sagt, 'det kommer ALDRIG til at ske'. I ugen op til påske så det ud til at koalitionsaftalen var kommet på plads. Det blev i hvert fald meldt ud, at Berlins nye borgmester frem til næste valg om to et halvt år hedder Kai Wegener, og at den tidligere borgmester Franziska Giffey fremover bliver ansvarlig for byudvikling".

Den nye regering har proklameret, at de vil ændre på magtfordelingen imellem distrikterne og senatet og dermed gøre noget ved den føromtalt ping-pong-situation. Kai Wegener har i den sammenhæng særlig fokus på øget digitalisering. De har også et ønske om at skabe større gennemsigtighed i lejekontrakterne. Endelig er det kommet frem, at Berlin vil øge andelen af statsejede lejligheder gennem opkøb. 4 mia. euro er sat af til dette projekt. //

Det politiske system i Tyskland er opbygget i tre niveauer: Øverst Bundestag, og derunder 16 delstater. Hver delstat er opdelt i lokale distrikter. Berlin, Hamborg og Bremen er såkaldt bydelstater, mens for eksempel Bayern og Schleswig-Holstein typisk består af et landområde med en større by knyttet til.

15 minutters ro i Berlins domkirke

Besøg i Berlin foregår som regel altid i fuld fart. Man går op og ned ad undergrundsstationer, traver museumsgange tynde og bevæger sig på kryds og tværs mellem mindesmærker og kendte pladser. Selvom dagen også indeholder pauser i selskab med en kop kaffe og en frokost, fortæller skridttæller på telefonen alligevel, at du har gået 25.000 skridt og 18 km, når du om aftenen vender tilbage til hotelværelset med ømme fødder og trætte ben.

Næste dag står nye attraktioner på programmet, og måske er Berliner Dom en af dem. Bliver dagen planlagt rigtigt, kan oplevelsen i Berlins smukke kirke få et ekstra krydderi i form af 15 minutters tid

til at slappe helt af og blot nyde domkirken indefra.

Hvis man kommer kl. 12.00, er det nemlig muligt at deltage i middagsandagten. Den foregår alle dage undtagen søndage, og alle er velkomne.

Det er ikke nødvendigt hverken at være døbt eller konfirmeret for at kunne give sig selv lov til at gemme mobiltelefonen væk i lommen og nyde det smukke rum i de 15 minutter andagten varer. Tid til at sænke skuldrene og samle kræfter til resten af dagens program. Hvis man gerne vil se mere af domkirken, er det naturligvis muligt bagefter. //