

BERLIN

AKTIONÆRINFORMATION // EGN SINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S // NR. 1/2022 ÅRGANG 12

Året 2021

Årets resultat (DKK)

147,4
mio.

EBVAT (DKK)

26,2
mio.

Investeringsjendomme til
dagsværdi (TDKK)

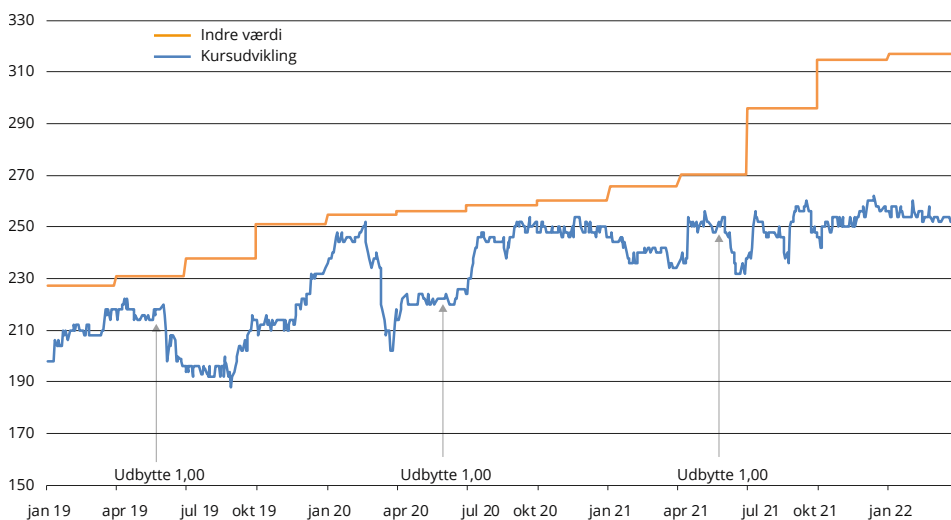
1.595.470



Koncern hoved- og nøgletal

PERIODEN (t.kr.)	1/1-31/12 2021	1/1-31/12 2020	1/1-31/12 2019
Nettoomsætning	54.651	51.179	51.405
Resultat af primær drift	35.096	32.191	32.442
Finansielle poster (netto)	-8.858	-8.836	-11.957
EBVAT	26.239	23.355	20.485
Dagsværdiregulering	121.118	13.777	60.281
Årets resultat efter skat	123.560	30.830	67.948
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.596.470	1.441.514	1.404.813
Balancesum	1.602.664	1.446.894	1.416.841
Egenkapital ekskl. minoriteter	744.556	624.281	598.404
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	52,62	13,13 kr.	28,94 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	18,1%	5,0%	12,0%
Soliditetgrad	46,5%	43,1%	42,2%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	256	246	234
Indre værdi	317,09	265,87	254,85 kr.
Kurs / Indre værdi	0,81	0,93	0,92

Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Download Årsrapporten 2021
på www.ejdtyskland.dk

Indhold BERLIN

SIDE 3

Året 2021 - Resultat 147,4 mio. kr.

SIDE 7

Udviklingen i Berlin

SIDE 10

Rundbordsamtaler om Berlins boligmarked

SIDE 12

Tesla tog en stor chance

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

Stibo Complete A/S, Horsens
BERLIN er svanemærket.

Fotos

©Jonas Holthaus, ©Tesla, Charlotte Baagø





Koncernen har realiseret et **resultat før skat** i 2021 på **147,4 mio. kr.**

Årets resultat

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2021 på i alt 147,4 mio. kr. på koncernniveau mod 37,1 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 121,1 mio. kr. mod 13,8 mio. kr. sidste år. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 26,2 mio. kr. mod 23,4 mio. kr. sidste år. Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet 25,5-26,5 mio. kr.

Efter at have været i funktion i godt et år blev Berlins særlige lejelov, Mietendeckel erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen den 15. april 2021. Den særlige lejelov var vedtaget af Berlins daværende senat med henblik på at dæmme op for de store lejestigninger, som byen har oplevet de seneste mange år. Loven trådte i kraft i februar 2020. Den er gennem hele perioden blevet voldsomt kritiseret af juridiske eksperter, som allerede under lovens udarbejdelse advarede politikerne om, at den var forfatningsstridig. De to væsentligste elementer i loven var 1. at lægge låg på lejen, og 2. at sænke bestående leje. Låget på lejen indebar, at lejen ikke kunne stige. Nedsættelsen af bestående leje skulle ske til et af senatet fastlagt niveau, hvis lejen lå 20% over dette niveau.

Efter domstolens afgørelse er Mietendeckel rullet tilbage og erstattet af den oprindelige lejelov, som også gælder i Tysklands øvrige storbyer. Dermed bortfaldt kravet om at fastholde lejen på det eksisterende niveau. Ligeledes var de nedsatte huslejer ugyldige. De tilbageholdte lejestigninger sammen med lejereduktionerne kunne juridisk set opkræves hos lejerne fra det tidspunkt, de var blevet indført. Hvorvidt det også i praksis var muligt at inddrive dette tilgodehavende, var til gengæld mere usikkert på daværende tidspunkt.

Domstolens afgørelse betød umiddelbart, at koncernen opjusterede forventningerne til årets resultat, men da det var usikkert, om det i praksis var muligt at inddrive lejen for alle de måneder i 2020 og 2021, hvor Mietendeckel havde været i funktion, foretog koncernen en hensættelse på den tilgodehavende leje. Det viste sig dog, at koncernen i højere grad end forventet lykkedes med at inddrive sit tilgodehavende og allerede ved indgangen til fjerde kvartal kunne tilbageføre den afsatte

EBVAT er resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.

hensættelse vedrørende den tilgodehavende leje. Da det ligeledes var lovligt igen at lade boliglejen begynde at stige bidrog begge dele til, at koncernen opjusterede forventningerne til EBVAT endnu engang i tredje kvartal 2021.

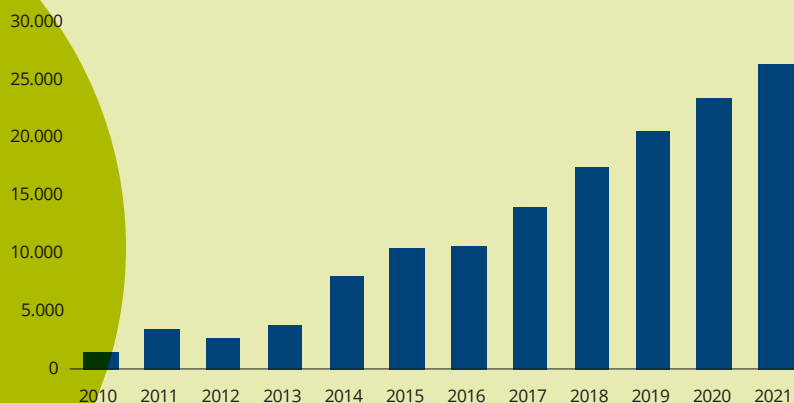
Tyskland har også i 2021, lige som resten af verden, været ramt af nedlukninger i store dele af samfundet. Det har været nødvendigt at give henstand med lejen for de af selskabets erhvervslejere, som har været hårdest ramt af nedlukningerne. Dette har haft indvirkning på årets driftsomkostninger i 2021 i form af tabshensættelser. Beløbet udgør 234 t.kr. og påvirker ikke årets resultat ekstraordinært.

Stigningen i EBVAT med 2,8 mio. kr. skyldes, at Berlins særlige lejelov blev erklæret forfatningsstridig, og lejen dermed kunne hæves igen tillige med tilbagevirkende kraft. Dette gav en lejeforhøjelse på 3,5 mio. kr. Heraf kan ca. 800 t.kr. henføres til ekstraordinære lejeindtægter, idet de vedrører 2020. Som følge af Forfatningsdomstolens afgørelse i april 2021 har koncernen valgt at få foretaget en fuld vurdering af samtlige ejendomme, hvilket påvirker driftsomkostningerne i året. Med henblik på at holde ejendommene på det fastlagte kvalitetsniveau har der også været øgede udgifter til vedligeholdelse. Det høje vedligeholdelsesniveau sikrer lejere i ejendommene og sørger for, at fastholde ejendomsværdierne. De to nævnte forhold bevirker at driftsomkostningerne stiger sammenholdt med sidste regnskabsår.

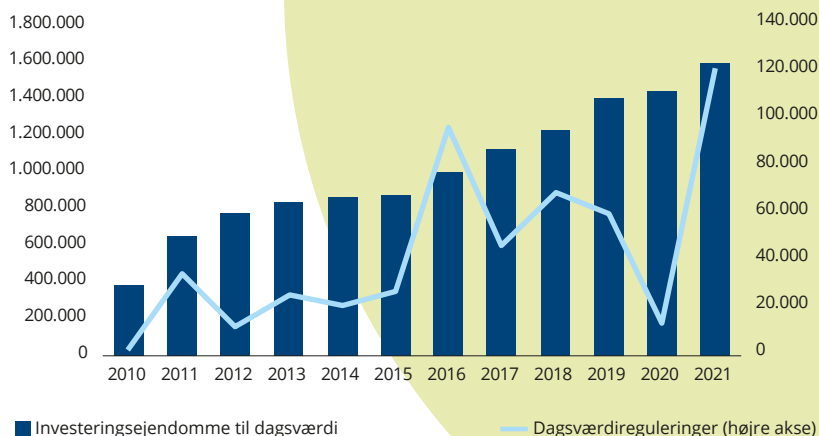
Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i femten enheder. Tomgangsprocenten for boliger var 1,7% og for erhverv 3,5%. På samme tidspunkt i 2020 havde koncernen tomgang i tyve enheder fordelt med 2,1% for boliger og 5,68% for erhverv. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende.



EBVAT
TDKK



Investeringsejendomme TDKK



Tomgangstillene følges tæt. Koncernen anvender forskellige markedsføringskanaler og er opmærksom på at have en fornuftig dialog med både lejere og administratorer for at sikre en høj udlejningsprocent. Selskabet står for forhandlingerne, når lejekontrakterne i de større erhvervslejemål skal indgås, forlænges eller opsiges. Endvidere holder koncernen sig ajour med viden om udviklingen på ejendomsmarkedet gennem artikler, økonomiske analyser og rapporter og ved at være i dialog med forskellige aktører på ejendomsmarkedet. Der opleves fortsat stor efterspørgsel efter boliglejemål, hvilket også fremgår af selskabets tomgangsprocent på disse lejemål.

Der er løbende dialog med selskabets erhvervslejere, hvis der opleves problemer med betalingen. Ved at sikre tæt og hurtig kontakt med lejerne har koncernen et godt overblik over eventuel fremtidig tomgang og kan tidligt i processen søge efter nye lejere eller indgå aftaler om udskudt lejebetaling med de eksisterende lejere, hvis det efter nærmere kreditvurderinger skønnes rentabelt.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 121,1 mio. kr. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med 125,1 mio. kr. heri er modregnet en hensættelse til salgs- og incentive-fee på 4 mio. kr. 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. Som følge af de forhøjede lejeindtægter og den ophævede lov blev samtlige af koncernens ejendomme vurderet af en valuar i 2021. Valuarvurderingerne understøttes af de stikprøvevise mæglervurderinger, der også er indhentet i året samt evt. købstilbud, der med mellemrum bliver afgivet på koncernens ejendomme. Gennem valuarvurderingerne blev det bekræftet, at der stadig er stor efterspørgsel efter ejendomme i Berlin, og som følge af de forhøjede lejeindtægter samt købstilbud var det muligt at foretage værdireguleringer for 125,1 mio. kr.

Et væsentligt element i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' strategi handler om at udvikle porteføljen ved at optimere eksisterende arealer. I 2021 har selskabet således haft to større byggeprojekter i gang, hvor både uudnyttede tagetager, gamle depotrum og et tidligere erhvervslejemål bliver bygget om til lejligheder. Projekterne bliver løbende færdige, og de første lejligheder forventes klar til udlejning i starten af 2022. I alt bidrager de omtalte projekter med 1.238 nye udlejningsbare kvadratmeter i attraktive kvarterer. Værdiansættelsen af projekterne indtægtsføres i takt med færdiggørlsesgraden.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 7,5% af koncernens samlede aktivmasse mod 1,0% i 2020, hvor den nu ulovlige lejelov trådte i kraft og dermed fjernede en del af lejeindtægterne. 2021 har været et ekstraordinært år, når det handler om dagsværdireguleringerne, da lejeindtægterne igen måtte opkræves og kunne tillægges ejendommens drift. Til sammenligning udgjorde værdireguleringerne 4,3% af den samlede aktivmasse i 2019.

Til trods for, at de igangværende byggeprojekter har krævet et budgetteret træk på koncernens byggekreditter, udgør de likvide beholdninger 5 mio. kr. ved årets udgang. Disse stammer udelukkende fra indgåede huslejer ved årsskiftet. I 2020 udgjorde likviderne ved årets afslutning 4,3 mio. kr. Soliditetsgraden for koncernen er 46,5% mod 43,1% sidste år. Ved udgangen af 2021 er der kreditfaciliteter til rådighed på 47,6 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt. De foretagne træk på byggekreditterne forventes afløst af realkreditbelåning, når byggerierne er færdige.

Koncernens indre værdi er på 317,09 pr. aktie ved årets afslutning mod 265,87 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 21,5% mod 6,1% sidste år, hvilket skyldes, at dagsværdireguleringerne udgør en væsentlig del af årets resultat i dette regnskabsår. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker stigningen i EBVAT på 2,8 mio. kr. til, at egenkapitalforrentningen kan fastholdes på 3,8% igen i 2021.

Udbytte

Koncernen genererer løbende en fornuftig opbygning af likvider, 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., i alt 2,35 mio. kr.

Ledelsens forventninger

Koncernen vil igen i 2022 fokusere på at renovere gennem totalrenoveringer ved fraflytninger idet loven nu giver mulighed for at gennemføre lejestigninger ved

gennemgribende renoveringer på eksisterende lejemål og opnå et merafkast af de investerede renoveringer. Koncernen fokuserer fortsat på at øge og udvide de udlejningsbare kvadratmeter både gennem opkøb og gennem udnyttelse af eksisterende tagetager og byggefelter.

Som følge af det brede netværk opbygget gennem mangeårig tilstedeværelse i Berlin, blev koncernen tilbudt en ejendom ved udgangen af 2021 uden om offentlige tilgængelige mæglere. På baggrund af de valuarvurderinger, der blev foretaget i 2021, og som ligger til grund for de væsentlige værdiopskrivninger i 2021, var det muligt at få tilsagn om tillægsbelåning fra koncernens realkreditinstitut på 10 mio. euro, hvilket svarer til 75 mio. kr. og der blev derfor indgået aftale om køb af ejendommen med forventet overtagelse primo andet kvartal 2022.

Ledelsen forventer som følge af de nævnte forhold, at årets driftsresultat i 2022 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet 25 - 26,2 mio. kr., hvilket er på samme niveau som det netop aflagte resultat. Forventningerne til resultatet fastholdes på 2021-niveauet til trods for den kommende forøgelse af porteføljen med overtagelse i april 2022. Dette hænger sammen med, at 2021 resultatet indeholder ekstraordinære lejeindtægter, der vedrører regnskabsåret 2020, som ikke vil komme igen i 2022. Eventuelle lejlighedsrenoveringer vil udmønte sig i øgede lejeindtægter og kan derfor medvirke til en positiv påvirkning af EBVAT. Finansieringen ved køb af den nye ejendom er endnu ikke hjemtaget, og EBVAT vil kunne ændres som følge heraf i både negativ og positiv retning ifht. til den budgetterede rentesats.

Ledelsens forventninger for 2022 er forbundet med usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Der må stadig forventes en usikkerhed vedrørende tilstedeværelse af covid-19 og de negative påvirkninger, det kan skabe for visse erhvervslejerers betalingssevne. Erhvervslejerne udgør ca. 30% af koncernens omsætning. Derudover vil ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske og geopolitiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene kunne påvirke resultatet. //

UDBYTTE

Der indstilles 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.

Udviklingen i Berlin



Valg i Tyskland

I 2021 blev der afholdt valg til Rigsdagen samt delstatsvalg i Berlin. Valget den 26. september 2021 blev indledningen til en ny periode i tysk politi. Tysklands nye kansler, Olaf Scholz, har dannet regering med De Grønne og FDP (det liberale parti).

Den nye kansler er blandt andet valgt på løftet om at hæve mindstelønnen i Tyskland fra 9,82 euro til 12 euro i timen. Det er godt nyt for 271.000 berlinere, som vil kunne mærke en lønfremgang.

Den 26. september 2021 var der også delstatsvalg i Berlin. Berlins nye borgmester hedder Franziska Giffey (SPD). Hun er blandt andet gået til valg på løftet om at bygge nye boliger i Berlin. Dette løfte har andre før hende forsøgt at indfri, men hendes tilgang til opgaven ser ud til at være anderledes. Hun har iværksat møder mellem de forskellige aktører på ejendoms- og boligmarkedet – både lejere og udlejere samt byggefirmaer og myndigheder, og sat sig selv for bordenden.

Boligmarkedet

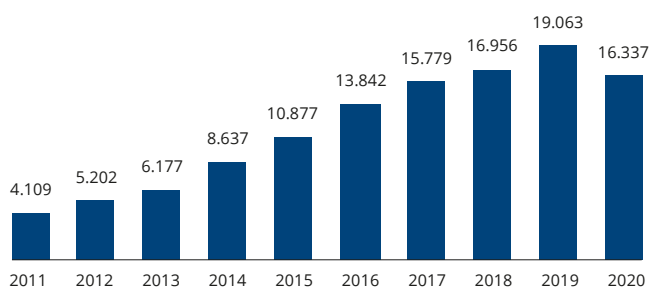
Baggrunden for borgmesterens fokus er et fortsat anspændt boligmarked, hvor der også i 2021 har været lange køer foran Berlins boligkontorer. Der er et stort underudbud af lejeboliger i hele byen både i det billigste og mellemste boligsegment, hvilket vil sige boliger med en leje på op til 10 euro pr. kvadratmeter. Aktørerne på ejendomsmarkedet forventer, at forholdet mellem udbud og efterspørgsel de kommende år vil forblive uændret i syv af Berlins 12 distrikter, mens efterspørgslen forventes at aftage en smule i de øvrige fem distrikter. I det dyreste segment dvs. boliger med en leje pr. kvadratmeter på 10 euro eller derover er efterspørgslen større end udbuddet i fire distrikter, mens der er et lille overudbud i to distrikter og balance i de øvrige seks. I syv af distrikterne forventes forholdet mellem boligudbuddet og efterspørgslen at forblive det samme de kommende år, mens der i tre distrikter bliver mere rift om lejlighederne i det dyreste boligsegment.

Situationen har naturligvis skabt øget aktivitet på byggepladserne med henblik på at imødekomme den store efterspørgsel efter en lejlighed. Siden 2011 er der

således blevet bygget mere nyt år for år, dog med undtagelse af 2020, hvor der blev bygget færre boliger end året før. Det har blot slet ikke været tilstrækkeligt. Som det fremgår af tomgangsprocenten, er den i samme periode fra 2011 til 2020 faldet fra 2,3% til 0,9%.

Efterspørgsel efter boliger er steget til trods for, at der er bygget næsten 117.000 nye boliger de seneste 10 år. Forklaringen på situationen finder man ved at kigge på indbyggertallet. Siden 2011 har byen fået knap 350.000 nye indbyggere. Sammenlignet med alle de øvrige delstater i Tyskland er Berlin stedet, hvor den procentvise vækst i indbyggertallet har været størst år for år de seneste 10 år, bortset fra i 2020. I syv af årene har væksten været på over 1%.

Nybyggede boliger



Kilde: IBB Wohnungsmarktbericht 2020

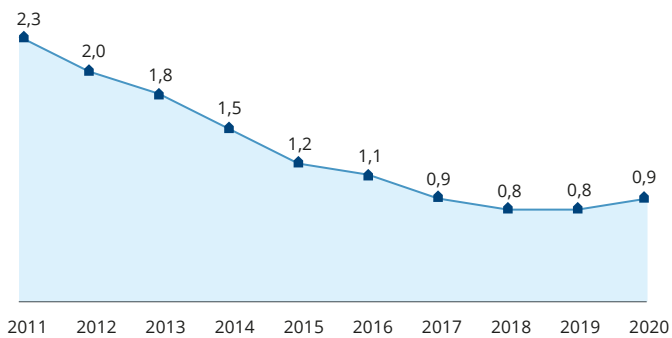
Ejendomsmarkedet

Mens ejendomsmarkedet i 2020 var præget af usikkerhed grundet covid-19 og Mietendeckel, har de tyske notarer haft travlt i 2021. I Tyskland samlet er der handlet ejendomme for 111 mia. euro i 2021. Boligejendomme udgør med 47% klart den største andel af handlerne foran kontor- og logistikejendomme.

Berlin har stået for en tredjedel af alle ejendomshandlerne i Tyskland med i alt 37,5 mia. euro. Indeholdt i dette beløb er blandt andet fusionen mellem de to giganter, Vonovia og Deutsche Wohnen, hvor ejendomme for i alt 21 mia. euro skiftede ejer.

VALG / BOLIGMARKED / EIENDOMSMA

Tomgangsprocent i Berlin



Kilde: Statista

Flere aktører på markedet forventer, at 2022 også bliver et år, hvor mange ejendomme skifter hænder. Denne forventning kædes sammen med, at gevinsten ved ejendomsandel er skattefri efter ti års ejerskab, og at netop 2011 var et år med rekordmange ejendomshandler. Det forventes, at mange investorer, som købte ejendomme i 2011, vil sælge for at få den skattefrie gevinst.

For ejendomsinvestorer er det attraktivt at investere i boligejendomme i storbyområder som Berlin, fordi den store efterspørgsel efter en ledig bolig garanterer lave tomgangsprocenter og dermed sikre huslejebetalinger.

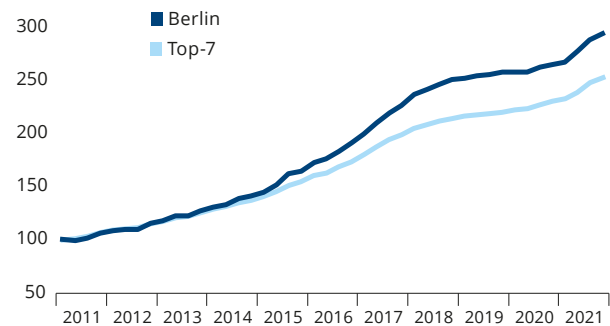
Procentvis udvikling i indbyggertallet, i forhold til året før

	Berlin	Bayern	Hamburg	Tyskland
2011	0,9	0,3	0,6	0,0
2012	1,5	0,5	0,8	0,2
2013	1,4	0,6	0,8	0,3
2014	1,4	0,7	0,8	0,4
2015	1,4	0,9	1,2	0,9
2016	1,5	0,9	1,3	0,8
2017	1,3	0,6	1,2	0,4
2018	1,0	0,6	0,8	0,3
2019	0,8	0,5	0,5	0,2
2020	0,1	0,2	0,1	0,0
2021	0,1	-	-	-

Kilde: Statistik Berlin Brandenburg, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen
Ved udgangen af 2021 havde Berlin 3.775.480 indbyggere.

Ejendomsværdierne i etageejendomme

Data fra gennemførte handler



Kilde: vdp Die deutschen Pfandbriefbanken og egen tilvirkning

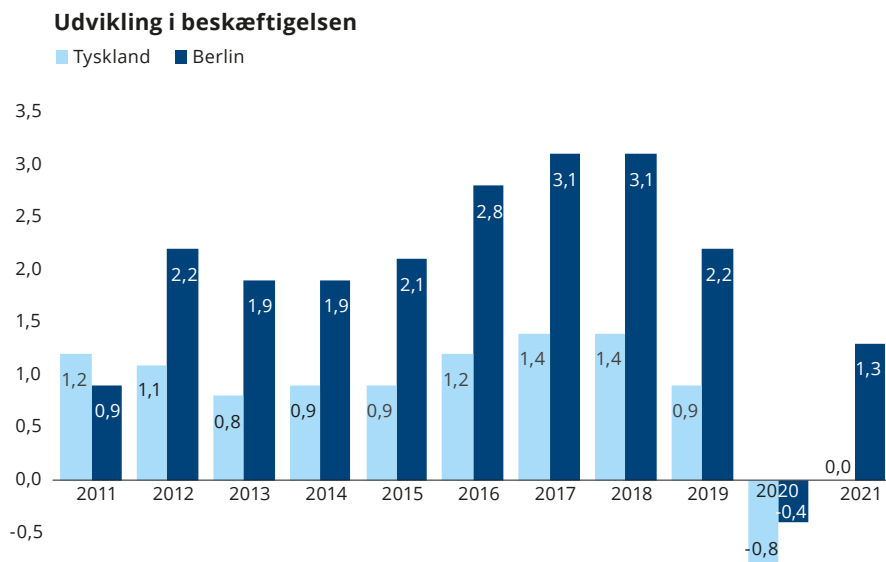
Det ses også ved, at boligejendomme som aktivklasse i 2021 har fastholdt sit spænd til den risikofrie rente. Gennemsnittet i dette spænd for eksisterende boligejendomme i Tyskland ligger på 2,5%. I Berlin er det på 3,1% og i München på 2,6%. Som det fremgår af tabellen, er der ret store forskelle på, hvilken leje borgerne i de respektive byer betaler i gennemsnit pr. kvadratmeter. I Berlin er den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter i eksisterende ejendomme 9 euro, mens den i München er 17 euro pr. kvadratmeter. Eftersom huslejestigninger er en af udviklingsmulighederne i en investeringsejendom, er en forskel i den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter på 8 euro alt andet lige væsentligt.

Det har være attraktivt at eje ejendomme i Tysklands top 7 byer de seneste år. Når værdien af de ejendomshandler, der er gennemført de seneste ti år, er blevet analyseret, fremgår det ligeledes, at ejendomsværdierne har udviklet sig mest positivt i Berlin.

Beskæftigelse og erhvervsliv

Næsten to år med nedlukninger og restriktioner har sat sine spor i det berlinske erhvervsliv. Væksten er dog kommet tilbage i 2021, og der forventes en stigning i BNP på 3% for hele året. Den øgede aktivitet har også påvirket beskæftigelsen, som stiger med 1,3% i 2021, mens der i Tyskland som helhed er det samme antal beskæftigede i 2021 som i 2020. Berlin demonstrerer dermed endnu en gang en enestående evne til at skabe nye jobs og få flere i arbejde. Samtidig har byen et dynamisk arbejdsmarked, og et erhvervsliv, der er tilpassningsdygtigt i en krisesituation.

MARKED / BESKÆFTIGELSE / ERHVERVSLIV



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg og Statistisches Bundesamt

Det er særligt i de erhvervsrelaterede servicefag, hvor væksten har været stor, og da de udgør 30% af omsætningen i Berlin har det stor betydning for den samlede vækst, hvordan disse virksomheder klarer sig. Det største omsætningsplus står telekommunikation for med en vækst på 20,5% efterfulgt af informationstjenesteydelser med en vækst på 16% i de første seks måneder i forhold til sidste år. Ikke overraskende ser det anderledes trængt ud i restaurations- og hotelbranchen, som har mistet omsætning under pandemien. I forhold til før krisen har branchen mistet 57% af omsætningen, og alene i de første seks måneder af 2021 er omsætningen faldet 22,9%. Industriproduktion fylder mindre i Berlins økonomi end den gør i Tyskland som helhed. Det er dog alligevel positivt, at der har været fremgang i de første tre kvartaler på 4,3%. Den stærke medicinalindustri har bidraget med et plus på 3,2%, mens de mindre industrier, el-produkter, maskiner og metalvarer har haft en øget omsætning på mellem 26,7%, 19,7% og 20,6%.

Startup-virksomhederne i Tyskland har udviklet sig eksplosivt og tiltrukket risikovillig kapital i en størrelse, som aldrig før er set. I forhold til 2020 er beløbet vokset med 229% til 17,36 mia. euro Berlin alene har tiltrukket 10,48 mia.

euro, og har dermed for alvor cementeret sin status som Tysklands startup-hovedstad. Beløbet svarer til en vækst på 243% i forhold til 2020.

Der var i løbet af 2021 flere runder, hvor store beløb blev tilført virksomhederne. Det berlinske udbringningsfirma, Gorillas har især haft investorenes bevågenhed. Ikke alene er det med på top10-listen to gange, selskabet topper også listen. I marts modtog Gorillas 241 mio. euro og i september 861 mio. euro. Når det gælder udvikling af teknologibaserede løsninger til finans- og forsikringsvirksomheder, løber de berlinske iværksættere og udviklere fra konkurrenterne. I 2021 modtog de samlet 3,2 mia. euro, hvilket udgør 85% af kapitalen i dette segment. Blandt de mest succesfulde på markedet hører N26, en mobilbank, som i oktober fik en kapitaltilførsel på 775 mio. euro og Trade Republic, som modtog 747 mio. euro i maj. Sidstnævnte har specialiseret sig i at give kunderne let adgang til investeringsmarkederne via mobiltelefonen. E-handelsmarkedet har Berlin sat sig endnu tungere på. I alt blev der i Tyskland investeret 3,7 mia. euro i sektoren. Heraf blev 91%, 3,4 mia. euro, investeret i virksomheder med adresse i Berlin. //

Rundbordssamtaler skal løse Berlins boligproblem

Nye boliger til en overkommelig husleje er en topprioritet for Berlins nye regering, og den nye borgmester, Franziska Giffey har opsat en målsætning om at bygge 200.000 nye boliger inden 2030.



Berlins borgmester Franziska Giffey

Af Ulla Sørensen

Boligmangel er ikke en ny udfordring i Berlin. Problemet har været aktuelt de seneste 10 år og i takt med at indbyggertallet er vokset, er køen på boligkontorerne blevet længere og længere. Boligudlejere er blevet væltet omkuld af henvendelser fra boligsøgende, når de har annonceret, at de har en ledig lejlighed. Af samme grund er mange holdt op med at annoncere, men finder i stedet nye lejere ad mindre officielle veje. Ifølge Immoscout24, Tysklands store boligportal, kommer der i gennemsnit over 100 henvendelser i løbet af en uge for hver annoncerede lejlighed. En anden konsekvens af den store efterspørgsel har ikke overraskende været stigende huslejer. Siden 2011 er lejen i gennemsnit steget med 54%.

Berlins "gamle" senat forsøgte i 2020 at lovgive sig ud af trængslerne. Skønt juridiske eksperter advarede politikerne om, at det juridisk grundlag derfor ikke eksisterede, vedtog politikerne en særlig berlinsk lejelov, Mietendeckel. Eksperterne viste sig at få ret. Tysklands Forfatningsdomstol erklærede loven ugyldig, og den blev rullet tilbage efter at have været i funktion i godt et år. Udover at loven ikke var gyldig, havde den også et andet svage punkt. Den bidrog ikke til, at der blev bygget flere lejligheder og hjalp dermed ikke med at løse hovedproblemet, nemlig at Berlin har for få boliger.

Ny borgmester – ny strategi

Franziska Giffey ønsker at sadle om: "Samarbejde fremfor konfrontation", har hun sagt. Borgmesteren ønsker at gøre op med den tidligere måde at håndtere problemet på, som i en vis udstrækning har ført til mistro mellem parterne på boligudlejningsmarkedet. Hun ønsker også at fjerne



En udlejer får i gennemsnit 100 henvendelser om ugen på en annonceret lejlighed.

de barrierer, som har gjort det til en langsommelig proces at bygge nye boligejendomme, og som er en af årsagerne til, at 66.000 byggetilladelser ikke bliver omsat til aktiviteter, der får flokken af byggekraner i Berlin til at blive større.

Den nye vej frem handler om at bringe alle parter med interesser på ejendomsmarkedet sammen til såkaldte rundbordsamtaler. Det kræver et bord af en betydelig størrelse. De største private ejendomselskaber, repræsentanter fra de offentlige boligselskaber deltager sammen med repræsentanter fra den største lejerorganisation. Ligeledes deltager repræsentanter fra de store entreprenører og byggefirmaer samt repræsentanter fra de forskellige myndighedskontorer, som godkender byggeprojekter samt flere ledende politikere med Giffey i spidsen. Indtil videre har der været afholdt to møder i 2022.

Udfordringer er der nok af, når parterne samles til rundbordsamtale. Byggegrunde er blevet en mangelvare i Berlin, og som følge heraf er priserne steget voldsomt. Det harmonerer dårligt med målet om, at der skal bygges på en måde, så også berlinere med beskedne indkomster har råd til at bo i byen. Ligesom vi

har oplevet i Danmark, har der også i Tyskland i perioder været udfordringer med at skaffe byggematerialer og det samme gælder ledige hænder. Bæredygtighed er endnu et punkt på rundbordsmødernes lange dagsorden.

Hidtil har møderne været holdt i en positiv stemning. Der har været en indstilling til at udfordringerne skal løses i fællesskab. Der er for eksempel enighed om, at en større andel af nybyggede boliger skal have en social profil og kunne lejes til en lav husleje. Ligeledes bliver der lyttet til de vanskeligheder og forsinkelser, det afstedkommer, at en byherre skal i kontakt med flere forskellige myndigheder for at få de nødvendige tilladelser til at starte byggeriet af en ejendom, og at de selv samme myndigheder ikke taler sammen. Der er en positiv indstilling til at ændre på forholdene.

Vejen fra problembeskrivelse til problemløsning, er dog endnu ikke lagt endelige betrådt af deltagerne rundt om bordet. De kommende rundbordsamtaler må derfor forventes at blive vanskeligere end de to første, når de gode hensigter rent faktisk skal omsættes til 200.000 nye boliger, og det skal ske inden 2030. //

Tesla tog chancen, og det endte heldigvis godt...

Blot to uger inden Tesla's hidtil mest moderne bilfabrik "Giga Berlin-Brandenburg" åbnede dørene den 22. marts, faldt de sidste byggetilladelser til det kæmpe store byggeri på plads.

Af Charlotte Baagø

Så det var en stolt Elon Musk og en tilfreds kansler Olaf Scholz, der sammen officielt åbnede fabrikken og personligt overdrog de første 30 tyskproducerede elbiler til deres nye ejere.

Olaf Scholz påpegede, at for et industriland som Tyskland kommer elektromobilitet til at forme fremtidens mobilitet i det store land, og at industriproduktionen i den østlige del af landet er helt i front. Elon Musk har en klar vision om, at grøn energi kan besejre klimaforandringer. Ønsket om at have en kort vej til kunderne gjorde, at Tesla valgte Tyskland som destination for deres første europæiske elbil-fabrik

Placeringen af den topmoderne fabrik i Berlin/Brandenburg har fået stor betydning for regionen, hvor fabrikken og dens aktiviteter efter sigende vil påvirke BNP med 0,9% i både Berlin og Brandenburg. Tesla har planlagt endnu en milliard investering med en chipfabrik i Magdeburg, og vil dermed udvide deres forretning yderligere i Tyskland.

På Giga Berlin-Brandenburg skal 12.000 medarbejdere producere 500.000 el-biler om året. Fabrikken er bygget op, så det tager ti timer at bygge en helt færdig el-bil fra bunden. I det moderne karrosseriværksted "arbejder" mere end 400 robotter, og flere produktionslinjer af samme slags vil med tiden komme til.

Når man i dag ser Tesla's fabrik brede sig over det store areal på 227.000 m² på Grünheide, må man give, at det var modigt af Elon Musk at starte et så stort byggeri på midlertidige tilladelser og forhåndsgodkendelser. Selvom den visionære milliardær ikke helt fulgte den sædvanlige tyske vi-afventer-alle-tilladelser-og-godkendelser-inden-byggestart, så nåede alt dog at falde på plads lige inden fabrikken officielt åbnede. //

