

BERLIN

NR. 2/2019 - ÅRGANG 9

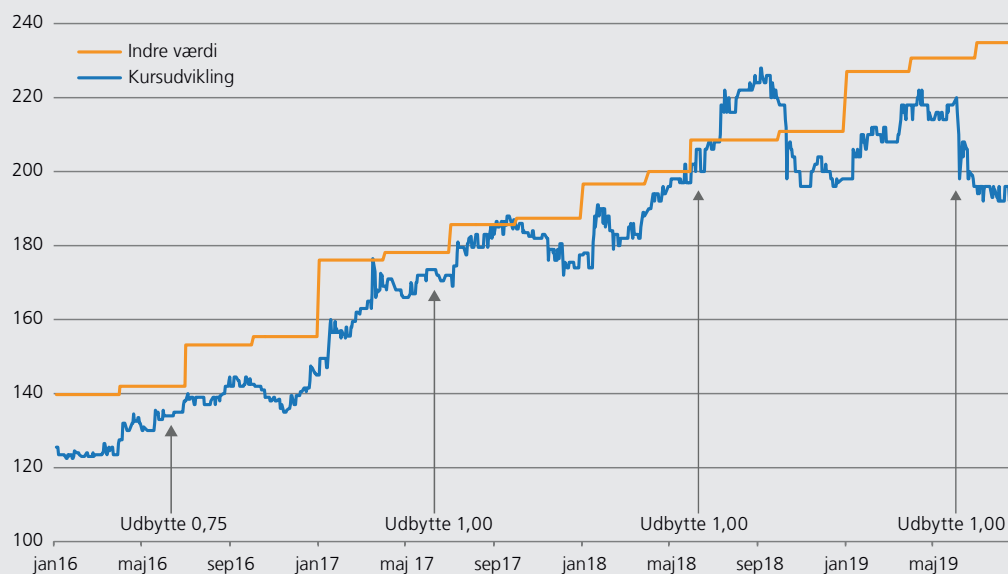
AKTIONÆRINFORMATION ● EGENSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

PERIODEN (t.kr.)	1. halvår 2019	1. halvår 2018	1/1-31/12 2018
Nettoomsætning	25.262	23.594	48.186
Resultat af primær drift	15.953	13.801	28.681
Finansielle poster (netto)	-5.838	-5.705	-11.190
EBVAT	10.115	8.096	17.492
Dagsværdiregulering	23.452	27.899	69.096
Periodens/årets resultat	28.242	30.100	72.771
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.357.832	1.183.403	1.231.919
Balancesum	1.367.066	1.193.298	1.247.217
Egenkapital inklusiv minoritetsinteresser	564.383	494.953	538.708
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	12,03 kr.	12,82 kr.	30,99 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	5,2%	6,3%	14,6%
Soliditetgrad	40,9%	41,0%	42,7%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	196	206	198
Indre værdi	237,84	208,55	227,02
Kurs / Indre værdi	0,82	0,99	0,87

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



LÆS HALVÅRS-
RAPPORTEN 2019

på www.ejdtyskland.dk

INDHOLD

- 03** RESULTAT 2. KVARTAL 2019
- 04** LEJELOVEN I BERLIN
- 05** BERLINS TEKNOLOGISKE MAGTCENTER "ADLERSHOF"
- 08** CYKELSTIER MED DANSK BISTAND
- 10** FRA HESTESTALD TIL LÆKKER BYLEJLIGHED
- 12** VERTIKAL HAVE IMPONERER

UDGIVELSE

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

Eftertryk kun tilladt efter
aftale med EgnsINVEST.

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen
(ansvarshavende)
Ulla Sørensen

Layout og produktion:
Charlotte Baagø
Skribenter:
Charlotte Baagø

TRYK & FOTO

Stibo Complete A/S, Horsens
BERLIN er svanemærket.

Foto: © WISTA Management
GmbH/www.adlershof.de
Shutterstock,
Charlotte Baagø



Resultat før skat **33,6 mio kr.** for første halvår 2019

EBVAT-resultatet efter første halvår er 10,1 mio. kr.
Indre værdi er steget til 237,84.

PERIODEN 1. APRIL TIL 30. JUNI 2019

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2. kvartal 2019 realiseret et resultat før skat på i alt 23,1 mio. kr., hvoraf 18,1 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investerings-ejendomme. Det svarer til 1,33% af selskabets langfristede aktiver. Udmeldingerne om lejebe-grænsning er indarbejdet i værdifastsættelsen. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør 5,1 mio. kr. i perioden.

Selskabets indre værdi er steget med 3,09% til 237,84, og børskursen er faldet fra 218 til 196, hvilket er et fald på 10,09%.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 4,2% for perioden og soliditeten 40,9.

FØRSTE HALVÅR 2019

Det samlede resultat før skat er 33,6 mio. kr. og resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør på 10,1 mio. kr. for perioden.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 6,2% i første halvår.

Selskabets tomgang er 0,84% for boliger og 0,00% for erhverv pr. 30. juni 2019, i alt 0,75% (seks lejemål).

De likvide beholdninger udgør 8,5 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 54,9 mio. kr., som kan anvendes til renoveringsprojekter og andre tiltag på ejendommene.

LEDELSENS FORVENTNINGER

EBVAT-resultatet udgør 10,1 mio. kr. i årets første seks måneder og følger dermed budgettet. Selskabet fastholder forventningerne om, at driftsresultatet for regnskabsåret 2019 kommer til at ligge i intervallet 18,5-20,0 mio. kr. Hertil kommer værdireguleringer af selskabets ejendomme, fortæller adm. direktør Thorkild Steen Sørensen.

EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer og særlige poster.

LEJELOVEN I BERLIN

Tidligere på sommeren offentliggjorde senatet i Berlin hovedpunkter til et lovforslag, som har til hensigt at bremse lejestigninger. Der hersker tvivl om, hvorvidt Berlin derved er på kant med Tysklands forfatning. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har indarbejdet udmeldingerne om lejebegrænsning i værdifastsættelsen.



Af Ulla Sørensen

Det er ret kontroversiel, at Berlins politikere lægger hovedpunkter frem, som vedrører lejeloven, og der er tvivl om, hvorvidt det er forfatningsstridigt. Dette skyldes, at lovgivning vedrørende lejeloven i Tyskland normalt er noget, som kun den tyske Rigsdag kan ændre.

Hovedpunkterne, som Berlins senat har lagt frem, det vil betyde, at der bliver indført et pause for lejestigninger i fem år. Det vil betyde at genudlejning skal ske til den hidtidige leje. Ligeledes lægges der i forslagene op til, at der bliver en øvre grænse for, hvor høj lejen må være i Berlin. Hvor den øvre grænse kommer til at ligge, og hvordan den fastsættes, fremgår ikke af hovedpunkterne. I udkastet er der også lagt restriktioner på, lejestigning ved moderniseringsprojekter.

Nybyggeri er ikke en del af forslaget, det gælder ligeledes arealer, der kan udvikles til boliger for eksempel taglejligheder. Hovedpunkterne i lovforslaget omfatter således kun eksisterende

boliger. Erhvervslejemål skal heller ikke omfattes af loven.

Der har været flere opstramninger af lejeloven i Tyskland. Sidste år blev det besluttet at skærpe den i 2015 indførte Mietpreisbremse. Det betyder, at lejen ikke kan stige ved nyudlejning, medmindre den ligger under Tysklands regulerede lejeindeks, Mietspiegel, (Berliner Mietspiegel).

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S opererer på et attraktivt ejendomsmarked med høj efterspørgsel efter lejligheder og har arbejdet med reguleringer af lejeloven siden 2015 samt tilpasset porteføljen og udlejningen i henhold hertil. Selskabet afventer, hvad der kommer til at ske med forslaget og vil som hidtil indrette sig efter de rammevilkår, der gives i lejemarkedet i Berlin. Der forventes at komme en større afklaring i løbet af efteråret. Selskabet har indarbejdet udmeldingerne om lejebegrænsning i værdifastsættelsen. ■



– Berlins teknologiske magtcenter

Et sted hvor opfindsomhed og pionerånd går hånd i hånd med business og forskning og et frugtbart område for virksomheder, der søger medarbejderen, som kan grundlægge fremtidens forretningseventyr.

Technologiepark Adlershof



Af Ulla Sørensen

Adlershof er en bydel i Berlins sydøstlige distrikt, Treptow-Köpenick. Bydelen er primært kendt for sin 4,2 km² store forsknings- og teknologipark og for historien, der er knyttet til det videnskabelige arbejde, som forskerparken har dannet ramme om. Bydelen har siden starten af 1900-tallet haft forsknings- og udviklingsaktiviteter som sit kerneområde, så det er ikke tilfældigt, at Berlin har valgt at bygge videre på arven og etablere teknologiparken netop i Adlershof.

BY I BYEN

Berlins politikere ønsker, at arbejde, uddannelse, bolig og fritid mikses sammen i de forskellige byområder, så berlinerne lever og bor der, hvor de arbejder eller studerer. Dette mål har de beskrevet i masterplanerne for de områder af byen, som er gjort til udviklingsområder og således også i Adlershof.

Adlershof er et 420 hektar stort område dedikeret erhverv og forskning. Der forskes blandt andet i:

• Fotovoltaik og Optik • Vedvarende energi • Mikrosystemer og Materialer • It og Medier • Bioteknologi og Miljø

Som et ekstra issue i Adlershof er der her fokus på at udnytte den synergieffekt, som er forbundet med at binde forskning, uddannelse og erhvervsliv sammen. Byen har derfor etableret attraktive miljøer for virksomhederne ved at udbygge infrastrukturen og skabe gode vækstmuligheder, og Berlins mest prestigefyldte universitet, Humbolt Universitetet, flyttede i 2003 deres naturvidenskabelige fakultet til helt nybyggede faciliteter i Adlershof. Siden er antallet af studerende i bydelen vokset år for år. I 2018 havde universitetet 6.330 studerende. De nære relationer mellem uddannelsesinstitutionen og erhvervslivet skaber både unikke rekrutteringsmuligheder og åbner for at udnytte de resultater forskningen giver.

MOTORVEJ OG LUFTHAVN HAR SKABT VÆKST

Byområdet har bestemt ikke skuffet, når det handler om at tiltrække virksomheder og skabe vækst, og synergieffekter er der mange af. I 1991, hvor man begyndte med planlægningen, var Adlershof blot en brakmark. Bydelen var afskåret fra resten af Berlin, så ny infrastruktur har været blandt de vigtigste investeringer. Udvidelsen af motorvej 113 og etableringen af afkørsler har bidraget markant til etablering af nye virksomheder, og det samme har nærheden til lufthavnen, Berlin Schönefeld. Berlins nye lufthavn ligger tæt på Schönefeld og vil yderligere få en positiv effekt for bydelen og erhvervslivet, når den åbner.

Investeringsvolumen i området ligger over 1,6 mia. euro årligt. I halvfemserne og et stykke op i det nye årtusinde stod det offentlige for to tredjedele af beløbet. Det har siden ændret sig til, at to tredjedele af investeringerne i dag kommer fra private investorer.

De mange milliarder euro har givet resultat. I dag arbejder næsten 20.000 mennesker på den tidligere brakmark enten inden for uddannelse og forskning eller i en af de over 1100 virksomheder, der er etableret siden 1991. Ydermere er de brancher, som er repræsenteret i Adlershof videnstunge og fremtidsorienteret, hvilket giver en stor økonomisk robusthed i bydelen, da disse er mindre følsomme over for konjunkturudsving.

BO OG LEVE I ADLERSHOF

Den enorme efterspørgsel efter boliger i Berlin har sat gang i boligbyggeriet i Adlershof. De seneste syv til otte år er der bygget både studieboliger, lejeboliger og ejerlejligheder. En del af disse er bygget på universitetsområdet. De forudseende flyttede til Adlershof, før området for alvor blev populært og udnyttede muligheden for at bygge et enfamiliehus, på det særlige areal, som blev udlagt til denne boligtype. I dag er det umuligt at forestille sig, at arealer vil blive udlagt til at opføre enfamiliehuse i Adlershof. Hvis man ikke ønsker at bo i nybyggeri, er der også muligheder for at finde altbau.

Mange af de ældre boliger i bydelen stammer fra det forrige århundrede og fra en tid, hvor Adlershof lå i udkanten af Berlin.

I nord blev der i 1930'erne bygget rækkehuse med små haver og senere i 1960'erne, hvor byen var vokset, også en række boligkomplekser efter DDRs skabelon. Den sydlige bydel tilbyder ejendomskomplekser i Bauhausstil.

LUFTENS HELTE TILTRAK PUBLIKUM

Som tidligere nævnt har Adlershof forsknings og teknologipark baggrund i historien. Stedets betydning som teknologisk magtcenter stammer tilbage fra starten af 1900-tallet og har baggrund i en af datidens store opfindelser, flyvemaskinen. Forskningsinstitutionen for luftfart blev grundlagt af Graf Zeppelin i Adlershof i 1912, og instituttet blev hurtigt Tysklands vigtigste institution inden for udvikling af fly og andre luftfartøjer. Hver tredje fly, brugt under 1. verdenskrig, blev produceret af virksomheder i Adlershof

I flyvemaskinens pionertid i starten af det 20. århundrede var flyvning og luftakrobatik en attraktion, som kunne begejstre befolkningen på linje med artisterne i et cirkus. Flyvningerne i Adlershof var ingen undtagelse. De blev en publikumsmagnet for det bedre borgerskab i Berlin, som valfartede dertil. Berlinerne ville med egne øjne se det nye tekniske vidunder og gyse, når det lykkedes datidens vovehalse at få den skrøbelig trækonstruktion op i luften og frit bevæge sig i et element, som hidtil havde været forbeholdt fuglene.

FORSKNING I LUFTFART

Afslutningen på 1. verdenskrig betød også afslutningen på alt forskning i fly og luftfart. De sejrende nationer efter krigen ville naturligvis ikke tillade, at Tyskland forskede og udviklede nye flytyper, som kunne bruges til at vinde krige med i fremtiden. I stedet blev Adlershof i mellemkrigsårene kendt for filmproduktion og senere også for produktion af BMWs første bil til den brede kundekreds, Dixi'en.

Ved nazisternes magtovertagelse blev filmkameraet lagt på hylde, og der kom igen fokus på forskning i flyvemaskiner og luftfart. Verdens første supersonic vindtunnel blev bygget i Adlershof i 1936. Hitler forberedte sig på krig og havde brug for en vindtunnel til at teste aerodynamikken i nye flytyper. Under krigen fortsatte nazisterne med at udvikle nye flytyper, og meget af dette forskningsarbejde foregik i Adlershof.

RUMFORSKNING

Adlershof fik en mere omtumlet tilværelse, da Sovjetunionen og DDR efter krigen overtog forskningsaktiviteterne. Der blev etableret nye forskningsinstitutioner inden for kemi, fysik, materiale, luftfart og rumforskning. Et multispectralkamera, som var med på nogle af Sovjetunionens rumrejser, blev bygget i Adlershof. Senere transmitterede DDRs radio fra bydelen. Ved genforeningen i 1989 blev Vesttysklands og DDRs forskningsinstitutioner inden for rum- og fly-forskning fusioneret og fungerer i dag som et forskningscenter i Adlershof. ■

En del af Adlershofset fra oven



Videnskabens lange nat

En gang årligt, i juni, åbner universiteter og forskningsinstitutioner i Berlin og andre tyske byer dørene for besøgende. Her kan små forskerspirer komme tættere på reagensglas, robotteknologi og naturens små vidundere. Billetten til Nacht der Wissenschaft i Berlin inkluderer transport helt til Potsdam med offentlige transportmidler.

Adlershof deltager naturligvis også i videnskabens lange nat – med stor succes. I år havde Adlershof forsknings og teknologipark over 12.000 besøgende. Næste år fejrer arrangementet 20 års jubilæum og finder sted den 6. juni.

Centrum for fotovoltaik og optik



Vindtunnel ved Erwin Schrödinger-Centrum



Fra zigzag-sti til cykelmotorvej

Berlinerne skal flyttes fra de dyrebare biler over på cyklen. Derfor har de bedt Danmark om hjælp til at anlægge 100 km supercykelstier, som skal forbinde centrum med Berlins ydre distrikter.

Af Ulla Sørensen

For et år siden gik fotos af en cykelsti i Berlin viralt på de sociale medier og videre til landsdækkende aviser i blandt andet Tyskland og Danmark. Virakken skyldtes cykelstiens særlige udformning. En uerfaren entreprenør havde løst opgaven at markere en cykelsti ved at male hvide striber rundt om diverse forhindringer. Resultatet blev en zigzagget cykelsti, som krævede usædvanlig god teknik og balanceevne hos de cyklister, som skulle køre på den.

Historien fortæller, hvor svært det kan være at få ambitionerne indfriet, når en storby som Berlin skal skabe plads til både bilister, fodgængere, vejtræer, gadelamper, parkeringspladser tillige med cyklister.

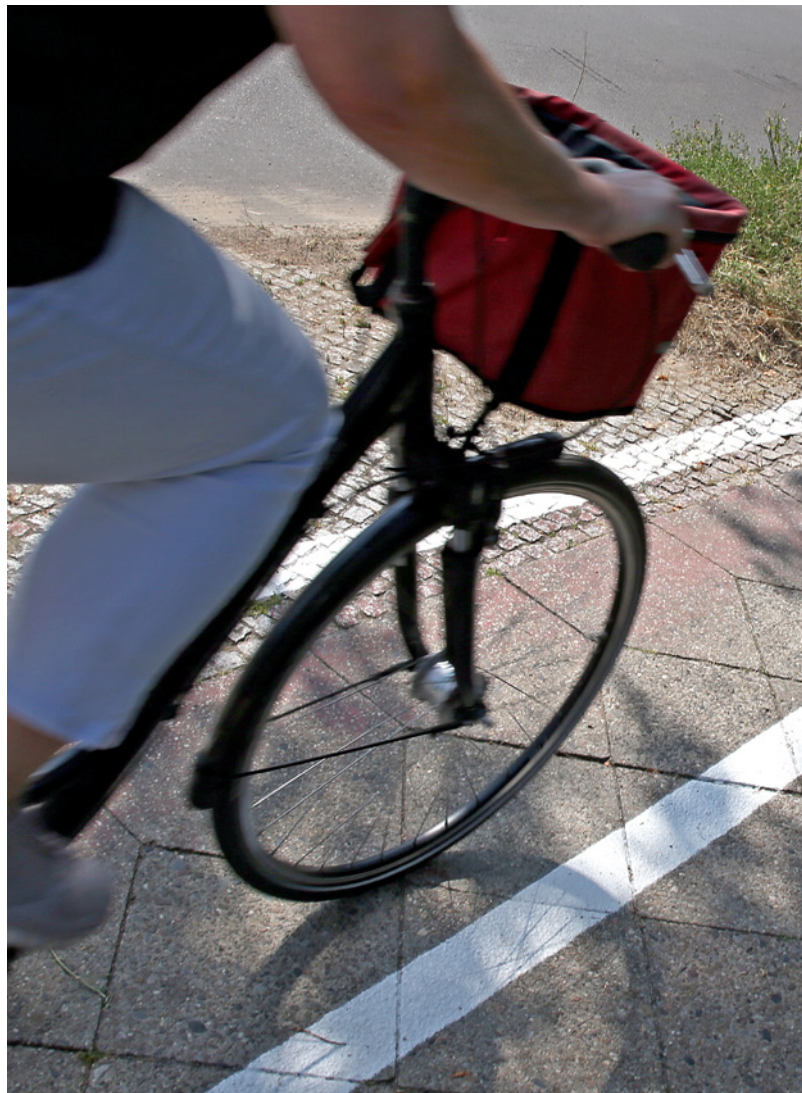
BERLIN BRUGER DANSKE RÅDGIVERE

Ønsket om at tage udfordringen op og give cyklisterne i Berlin bedre forhold er dog ikke blevet mindre aktuelt, og derfor har byens politikere og forvaltning søgt hjælp og inspiration fra andre. De har blandt andet kigget mod nord til København, som er kendt langt ud over Danmarks grænser for sine cykelstier. De fleste udlændinge, der besøger København, bliver overvældede af, hvor meget cyklisterne fylder i gadebilledet. Hjælpen til Berlin skal komme fra det danske rådgivningsfirma, Rambøll, men det vender vi tilbage til.

TRAFIK I DEN GRØNNE BY

Den grønne profil har Berlin, når det handler om træer og grønne områder. Byen er meget nidkær med især træerne. Har man brug for at fjerne et træ for eksempel for at bygge nye lejligheder, kræver det overordentligt gode argumenter og en særlig tilladelse, inden motorsaven kan findes frem. Samme beskyttelse nyder andre grønne arealer, for berlinerne sætter stor pris på deres grønne åndehuller. Det kniber til gengæld med at vælge de miljømæssigt gode løsninger på andre områder. Trafikken er et problem, hvilket forstærkes af, at Tyskland er et bil-land. Med producenter som VW, Audi, Mercedes og BMW ligger der stolte traditioner bag tyskernes valg af transportmiddel. Konsekvenserne for Berlin forstærkes desuden af, at byen vokser. De seneste fem år har Berlin fået 230.000 flere indbyggere, hvilket sammen med de "stolte traditioner" bidrager til at skabe tæt trafik, lange køer og alt for mange parkerede biler, som optager plads i byen.

Gevinsterne ved at flytte berlinerne ud af bilerne og over på cyklerne er således store, og de ligger til grund for bystyrets beslutning om at bygge 10 supercykelstier. Rambøll er blevet hyret til at planlægge seks af cykelstierne og zigzagget bliver de næppe. Cykelstiernes bliver nemlig kendetegnet ved, at



Den omtalte zig-zag cykelsti er siden blevet rettet ud.

cyklister skal kunne køre uden at stoppe for tværgående trafik ligesom på en motorvej. For at lokke berlinerne ud af bilerne er der tillige fokus på komfort og sikkerhed. "Cykelmotorvejene" bliver derfor bredde og vil være oplyst døgnet rundt.

Der er tale om mere end 100 km cykelmotorveje, som skal forbinde Berlins ydre distrikter med centrum. Målinger viser, at de cyklende berliner kommer til at overhale bilisterne på deres vej tværs gen-



nem byen. At den tohjulede bliver et hurtigere alternativ end bilen, når borgerne skal tværs gennem byen på arbejde, i skole eller besøge familie og venner, er et andet væsentligt argument, som skal sørge for at målet om flere cyklister i Berlin nås. Ifølge myndighederne forventes anlægsarbejdet for den første supercykelsti at gå i gang i 2022. ■



2,5% flere i beskæftigelse i Berlin

I årets første tre måneder er knap 50.000 flere personer i Berlin kommet i arbejde. Det svarer til en stigning på 2,5% i forhold til samme tidspunkt sidste år. Sammenlignet med Tyskland som helhed er Berlin den delstat, der har haft den største vækst i antallet af beskæftigede i første kvartal.

Ændring i antal beskæftigede 1.kvartal 2019

Berlin	2,5%
Tyskland	1,1%

De mange nye job er skabt primært i sektoren for tjenesteydelser, hvor 18.600 flere er kommet i beskæftigelse, men statistikken afspejler, at der ligeledes er aktivitet i byggesektoren, hvor beskæftigelsen er steget med 1.800 i årets første tre måneder. ■

1 1/2 etage og sildebensparket

Halvanden etage og egetræs sildebensparketgulv øger eksklusiviteten i selskabets nye lejligheder. En hestestald og et erhvervslejemål er forvandlet til fire moderne single-lejligheder i Berlins tættest befolkede distrikt.

Af Ulla Sørensen

En vigtig del af EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' strategi handler om at optimere selskabets ejendomme ved at udnytte eksisterende kvadratmeter på en ny og bedre måde. Selskabet har blandt andet bygget lejligheder oppe under de berlinske tage, men også eksisterende kvadratmeter i stueplan er forvandlet fra støvede lagerrum eller tidligere erhvervslejemål til moderne boliger.

I Berlins tættest befolkede distrikt, Friedrichshain-Kreuzberg, har selskabet senest arbejdet med et projekt, som betyder, at fire nye lejligheder i løbet af 2019 bliver føjet til porteføljen. I det ene projekt, er en tidligere hestestald blevet bygget om til en smart et-værelses lejlighed, og i det andet projekt bidrager et tomt erhvervslejemål til at porteføljen snart får yderligere tre nye boliger.

FRA HESTESTALD TIL 1 1/2-ETAGE-LEJLIGHED

For at undgå enhver misforståelse, skal det med det samme slås fast, at ingen heste er blevet hjemløse i forbindelse med ombygning af stalden. De fire benede var for længst flyttet ud, og stalden brugt som lagerrum. Sporene fra stalden var der dog i form af hø- og halmrester, som dukkede frem, da lagerrummet blev ryddet.

Loftshøjden i den tidligere hestestald er så stor, at det har været muligt at skabe en et-værelses lejlighed, som har halvanden etage. Den ekstra halve etage er udnyttet til at bygge en hems i stuen og et ekstra pulterkammer over badeværelset. På den måde har lejligheden fået sit eget unikke særpræg og tilbyder lejeren nogle ekstra muligheder.

NÅR KØKKENET IKKE SKAL MED I FLYTTEBILEN

Når berlinere flytter fra deres lejlighed, er det almindeligt, at komfuret og køkkenskabene sammen med sofaen, fjernsynet og potteplanterne er en del af flyttelæsset. Indbygningskøkkener er ikke standard i de berlinske lejligheder. Dette er dog ved at ændre sig. Berlinerne har fået øjnene op for, at køkkenets kvalitet og brugsværdi er markant højere, når det er bygget ind i rummet, så pladsen bliver udnyttet optimalt. Selskabet har derfor etableret indbygningskøkkener både i den ombyggede hestestald og de tre lejligheder i det tidligere erhvervslejemål.



At udviklingen går den vej, har EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S været klar over længe, og selskabet har gennem årene gjort sig sine erfaringer med flere køkkenleverandører. Det firma, selskabet samarbejder med nu, har været meget stabil. Særligt deres montører er meget dygtige og arbejder stort set uden at begå fejl, hvilket er væsentligt, eftersom selskabet altid ønsker at få en lejlighed færdig og klar til udlejning hurtigst muligt.

GULVVARME GIVER GODE INDRETNINGSMULIGHEDER

Gulvvarme er ligeledes prioriteret i de nye Friedrichshain-lejligheder. Vægghængte radiatorer ville have været alternativet til gulvvarme, så lejlighederne har fået det attraktive plus, at beboerne kan boltre sig, når de indretter deres hjem uden at skulle tage hensyn til en radiator. I hestestalden var det et nemt valg at flytte varmekilden ned i gulvet, da der ikke er kælder under lejligheden. Det handlede om at grave dybt nok for at få plads til både isolering og gulvvarme. Samme fordel har de tre andre lejligheder ikke haft. Her har et optimeret isoleringsmateriale været nødvendigt, da kælderen under de nye lejligheder sætter en naturlig grænse for, hvor dybt man kan grave.



Loftshøjden i den gamle hestestald, er udnyttet til at bygge en hems i stuen.

I ydermuren er der indbygget et decentralt ventilationssystem med en keramisk enhed, der fungerer som et varmenindvindingsselement. Udover at holde lejlighedernes indeklima sundt og afhjælpe fugtphobning spares der også på energien. Beboerne får et bedre indeklima, og selskabet, undgår skimmelproblemer. Systemet er så gennemtænkt, at det kan tilpasses den enkelt lejers behov. For eksempel kan lejere, som lider af pollenallergi, vælge selv at sætte et hepa-filter i ventilationssystemet og dermed rense luften for pollen.

INDBRUDSTYVENES FJENDE

Eftersom der er tale om fire stueplanslejligheder, er indbrudssikring et vigtigt issue. Alle lejligheder har derfor fået en høj standard for indbrudssikring, så vinduer og døre kan modstå selv en meget ihærdig indbrudstyvs forsøg på at skaffes sig adgang til lejlighederne.

På byggemesser kan man møde de firmaer, som producerer de hårdføre vinduer og døre. Det tiltrækker opmærksomhed på messestanden, når de stikker et koben i hånden på en tilfældig messedeltager og udfordre ham eller hende til at forsøge sig som indbrudstyv på deres produkter. En af EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' byggefolk har selv uden held forsøgt at brække et vindue op med et koben samt prøvet at smadre glasset på et godt indbrudssikret vindue.

SILDEBENSPARKET I DEN ET-VÆRELSES

Berlin er en by, hvor antallet af husstande med en person overstiger 50%. Selskabet har derfor haft fokus på dette segment i arbejdet med at optimere kvadratmeterne i ejendommens tidligere erhvervslejemål.

Lejemålet har naturligvis haft front mod gaden, hvilket altid betyder mere støj. Derfor er de tre lejligheder indrettet, så soveværelset vender væk fra gaden. De færreste lejere ønsker at tilfældige forbipassende på gaden kan følge med i, hvem de deler sofa med og hvad de får til aftensmad. Det har selskabet afhjulpet ved at bygget et stort matteret glasparti op bag døren til den lejlighed, som har indgang fra gaden, så privatsfæren er intakt.



Som et ekstra kvalitetsløft er der lagt egetræs sildebensparketgulv i de tre lejligheder. I Danmark ville det betyde en ekstra omkostning at vælge den løsning frem for et almindeligt parketgulv, men prisen i Berlin var den samme, og så var det naturligvis et nemt valg.

KLAR TIL UDLEJNING I STARTEN AF EFTERÅRET

Halvanden-etagers lejligheden er udlejet ved redaktionens afslutning, og de tre andre forventes klar til udlejning i starten af efteråret. Der er mangel på boliger i Berlin, og selskabet forventer derfor, at lejlighederne bliver lette at finde lejere til, skønt huslejen pr. kvadratmeter vil være i den høje ende. ■



"MUR VÉGÉTAL"

EN HAVE PÅ HØJKANT

Af Charlotte Baagø

TROPISKE PLANTER OG RINDENDE VAND ER IKKE DET FØRSTE, MAN TÆNKER PÅ, NÅR MÅLET ER EN CAFÉ, HVOR BENENE KAN FÅ ET TILTRÆNGT HVIL. MEN BEFINDER MAN SIG I MITTE, KAN DET ANBEFALES AT KIGGE IND I DUSSMANN KULTURKAUFHAUS. HER VENTER IKKE BLOT KAFFE, BØGER OG MUSIK MEN OGSÅ EN 18 METER LODRET HAVE.

Dussmann Kulturkaufhaus er Berlins førende forretning inden for bøger, musik, film og papirvarer og samtidig en hyggelig café. Butikken er i flere etager, og man bruger nemt lang tid med at gå på opdagelse i det store udvalg af bøger og magasiner eller i musikafdelingen, hvor der er et bredt udvalg inden for både klassisk, pop og jazzmusik. Den prisbelønnede vertikale have "Mur Végétal" tiltrækker sig især opmærksomhed. Med sin højde på 18 meter er den et imponerende syn.

Haven er skabt af den karismatiske franske botaniker, Patrick Blanc. Han er kendt for sit grønne hår og matchende sko og har kreeret en frodig tropisk have med over 6.600 planter, der vokser lodret i fem

etagers højde. De mere end 150 forskellige arter er nøje udvalgt. De kan leve uden jord kun ved hjælp af det lys, som er i rummet, og rindende vand tilført via et avanceret system bag væggen.

Den organiske væg tilfører hele kulturhuset en forfriskende atmosfære og skaber en lille grøn oase midt i byen. I dette åndehul kan man hengive sig til ro og afslapning og få et pusterum væk fra den hektiske storby.

Den store og smukke plantevæg fik prisen for "Bedste grønne indendørs areal" af Federal Association of Building Green e.V. i 2018.

Kulturkaufhaus har løbende kulturelle arrangementer på programmet. Det kan være en musikperformance, et interview med en forfatter eller et foredrag. Arrangementerne annonceres på deres hjemmeside, kulturhaus.de

Der er flere organiske værker af Patrick Blanc i Tyskland og andre europæiske byer samt i en lang række byer på det nordamerikanske kontinent og i Asien. ■