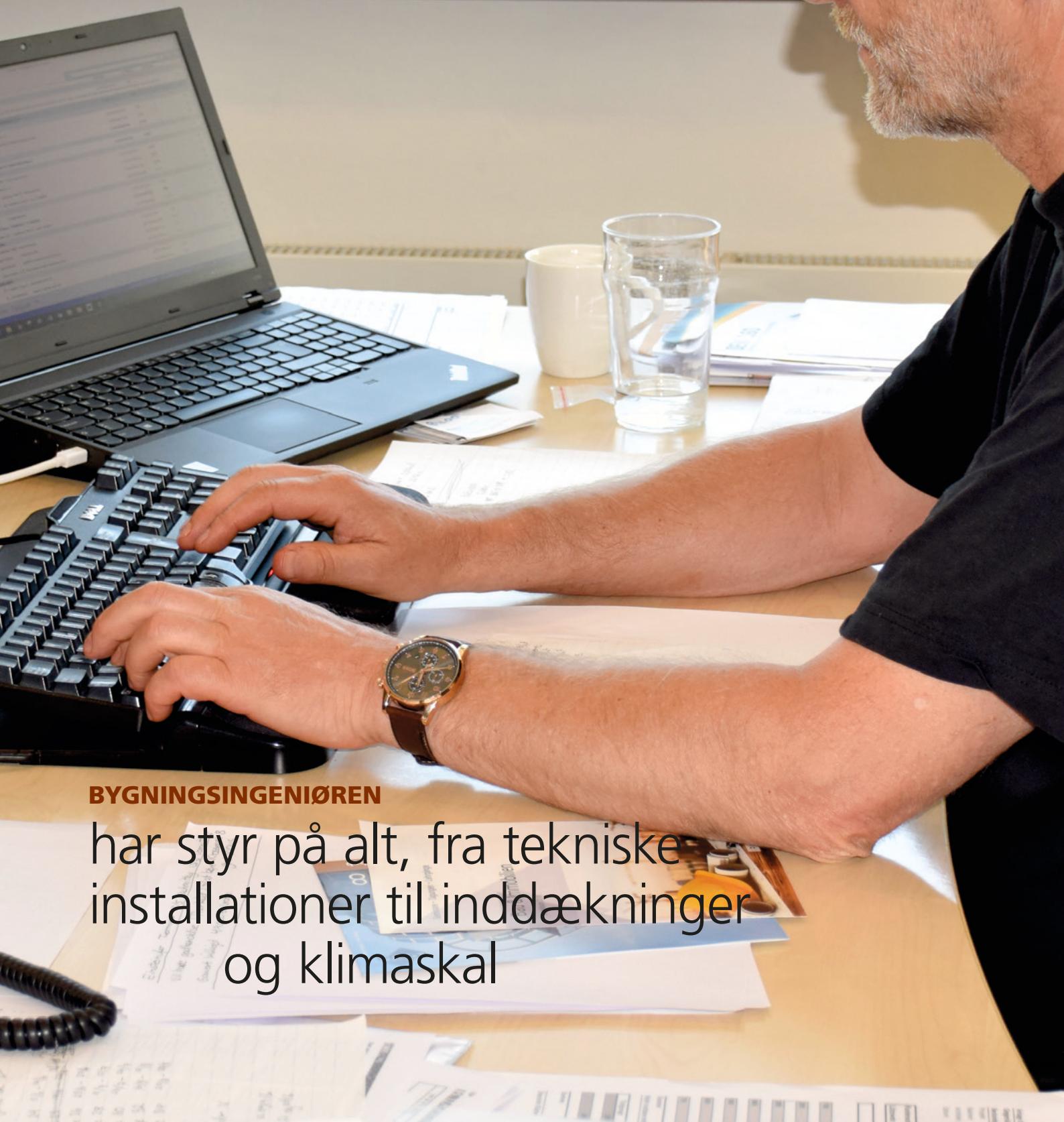


# BERLIN

NR. 2/2018 - ÅRGANG 8

AKTIONÆRINFORMATION ● EGNSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



## BYGNINGSINGENIØREN

har styr på alt, fra tekniske installationer til inddækninger og klimaskal

# INDHOLD

- 3** 1. kvartals resultat – udbytte
- 4** Stor vækst på Berlins jobmarked
- 8** Teknik og Altbau i skøn forening
- 10** Privatlivspolitik
- 11** Warren Buffet tror på Berlin
- 12** Udkigstårn åbner igen

## UDGIVELSE

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

## REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)  
Ulla Sørensen

## LAYOUT/PRODUKTION/FOTO

Charlotte Baagø

## SKRIBENTER

Charlotte Baagø

## TRYK

Stibo Complete A/S, Horsens.  
BERLIN er svanemærket.  
Eftertryk kun tilladt efter aftale  
med EgnsINVEST.

## FOTOS

Wikimedia  
Shutterstock  
Charlotte Baagø

## FORSIDEFOTO

Charlotte Baagø



## KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

PERIODEN (t.kr.)	1/1-31/03 2018	1/1-31/03 2017	1/1-31/12 2017
Nettoomsætning	11.619	10.894	44.350
Resultat af primær drift	6.670	6.452	25.453
Finansielle poster (netto)	-2.720	-2.837	-11.444
EBVAT	3.949	3.615	14.010
Dagsværdiregulering	5.274	1.904	46.520
Periodens / Årets resultat	7.702	4.541	50.798
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.133.644	1.007.976	1.124.585
Balancesum	1.170.436	1.010.867	1.130.467
Egenkapital inklusiv minoritetsinteresser	474.821	422.353	466.715

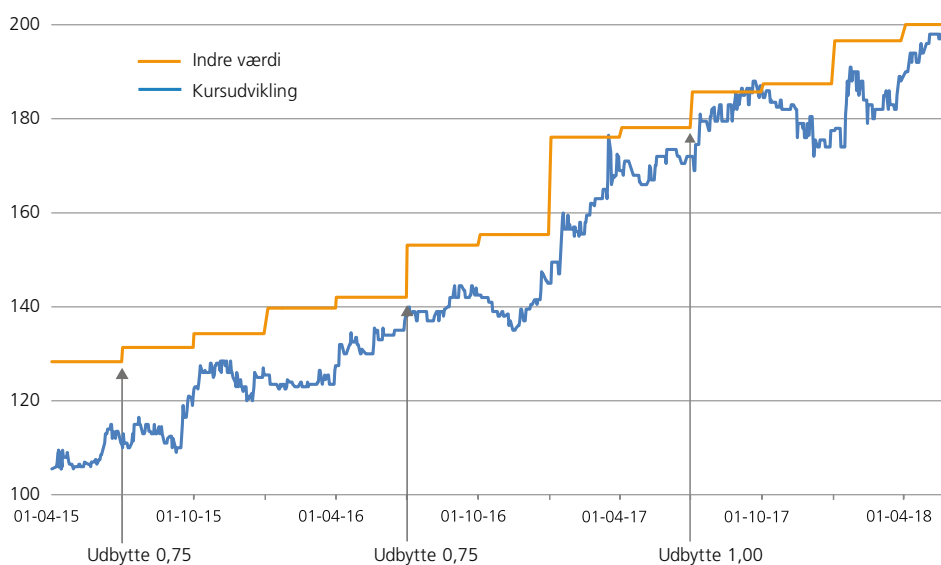
## NØGLETAL

Resultat pr. aktie efter skat	3,28 kr.	1,93 kr.	21,63 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	1,7%	1,1%	11,6%
Soliditetgrad	40,1%	41,4%	40,8%

## AKTIEN

Kurs ultimo i perioden	188	169	177,5
Indre værdi	200,04	178,12	196,62
Kurs / Indre værdi	0,94	0,95	0,90

## UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



## DOWNLOAD MATERIALE

Periodemeddelelsen 1. kvartal 2018 for EgnsINVEST  
Ejendomme Tyskland A/S kan downloades fra hjemmeside-  
siden: [www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)

# Resultat 1. kvartal

## 9,2 mio. kr. før skat

Selskabet følger med et EBVAT-resultat på 3,9 mio. kr. den forventede udvikling i første kvartal 2018. På generalforsamlingen den 29. maj blev det desuden besluttet at udbetale udbytte.

- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på 3,9 mio. kr. i årets første tre måneder
- Værdireguleringer for i alt 5,3 mio. kr.
- Selskabets indre værdi er i perioden steget med 1,74% til 200,04.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i perioden 1. januar til 31. marts 2018 realiseret et resultat før skat på i alt 9,2 mio. kr., hvoraf 5,3 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Disse svarer til 0,47% af selskabets samlede anlægsaktiver.

Børskursen er i perioden steget fra 177,5 til 188, hvilket er en stigning på 5,92% og indre værdi er steget til 200,04.

Selskabets tomgang er 1,25% for boliger og 2,30% for erhverv pr. 31. marts 2018, i alt 1,38% (10 lejemål).

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 2,0% for perioden og soliditeten 40,1%.

De likvide beholdninger udgør 34,9 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 69,9 mio. kr., som kan bruges til renoveringsprojekter og andre tiltag på ejendommene.

### LEDELSENS FORVENTNINGER

*“EBVAT-resultatet i første kvartal på 3,9 mio. kr. følger budgettet, og vi fastholder forventningerne til, at det ligger i intervallet 15,5-16,0 mio. kr. ved årets udgang. Hertil kommer værdireguleringer af ejendommene”, udtaler direktør Thorkild Steen Sørensen.*

### UDBYTTE – 1% AF AKTIEKAPITALEN

På den ordinære generalforsamling den 29. maj 2018 blev årsrapporten for 2017 godkendt. Det blev ligeledes godkendt at selskabet udbetaler et udbytte på 1,00 kr. pr. aktie á 100 kr. svarende til 1% af aktiekapitalen på 234.807.000 kr. ■

#### EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer og særlige poster.

# 400.000 jobs skabt på 10 år

Berlins voldsomme vækst er tæt knyttet til et succesfuldt erhvervsliv, der skaber nye jobs og tiltrækker flere indbyggere.



Siden 2012 har Berlin været den delstat i Tyskland, som har haft størst fremgang i beskæftigelsen. Byen er inde i en positiv vækstspiral, hvor stor tilflytning skaber vækst og udvikling. Dette har øget skatteindtægterne og betydet, at offentlige byggerier er blevet fremskyndet, så byen har tiltrukket endnu flere indbyggere og dermed holdt dampen oppe på vækstlokomotivet. Antallet af nye arbejdspladser har været større end antallet af nye indbyggere. På 10 år er 400.000 flere personer kommet i arbejde, hvilket svarer til en vækst på i alt 37%. Den tilsvarende vækst af nye jobs i Tyskland som helhed var i samme periode 20%.

#### ERHVERVSLIVET INVESTERER OG SKABER VÆKST

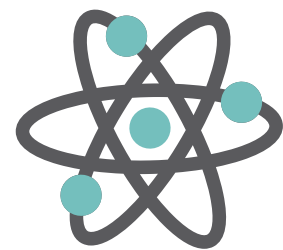
Væksten er kommet som resultat af en meget positiv udvikling i erhvervslivet, der har haft fokus på innovation. I perioden 2014-2016 har hver anden virksomhed i Berlin introduceret mindst en ny arbejdsproces eller et nyt produkt. I samme periode har de berlinske virksomheder tillige skruet op for investeringerne i forskning og udvikling med 21,5% til 2,5 mia. euro i forhold til året før. I medicinalindustrien og medie-/telekommunikationsin-

dustrien alene er investeringerne vokset med over 350 mio. euro i 2016 i forhold til året før.

#### GENFORENINGEN KOSTEDE JOBS

Berlins erhvervsstruktur er præget af få produktionsvirksomheder og mange servicevirksomheder. Andelen af industriarbejdspladser er generelt faldet i den vestlige verden, men i Berlin har tilbagegangen været markant. Her er antallet af industriarbejdspladser halveret siden genforeningen mod 24% færre i Tyskland generelt. At denne forandring er større i Berlin hænger sammen med tiden før genforeningen.

Under den kolde krig var Vestberlin en satellitby midt i fjendelandet, DDR, og byens udfoldelsesmuligheder var fysisk begrænset af muren. Der lå således i højere grad ideologiske end økonomiske motiver bag, når en tysk erhvervs virksomhed havde produktion og dermed arbejdspladser i Vestberlin. Af samme grund fik disse virksomheder statsstøtte. Efter genforeningen faldt støtten bort og sammen med den også incitamentet til at bevare produktionen i Berlin. Virksomheder lukkede på stribe deres afdelinger i



Investeringer i forskning og udvikling steget med

**21,5%**

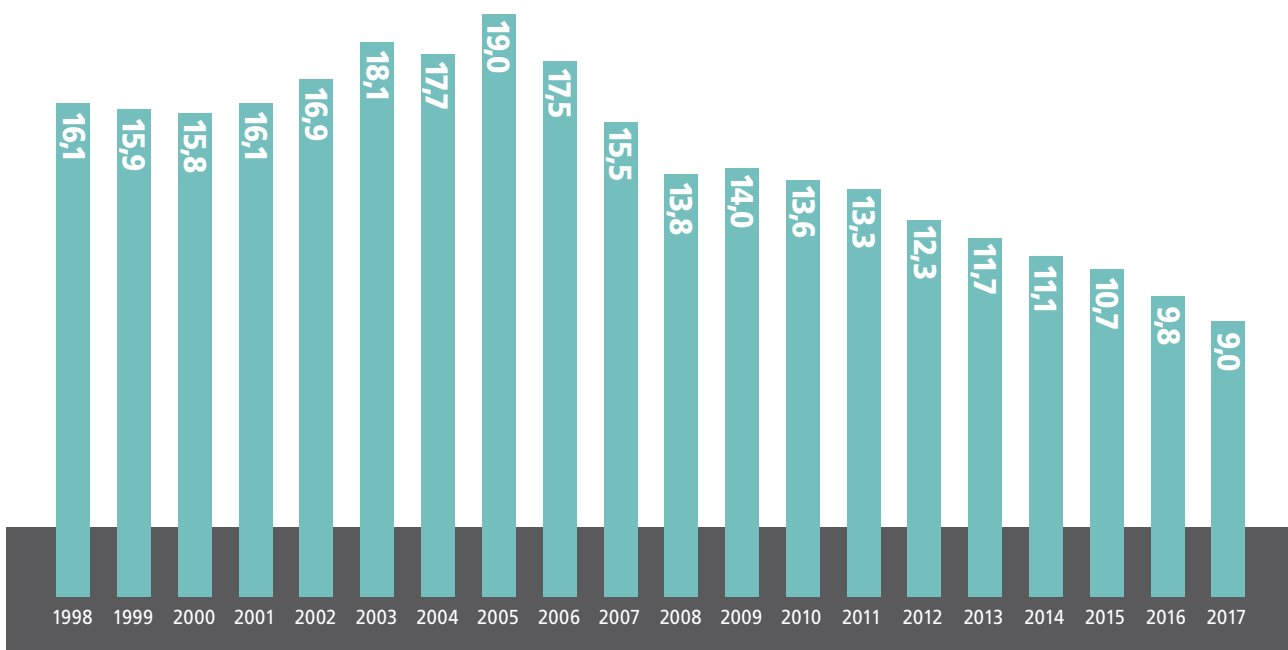


Beskæftigelsen er steget

**37%**

de seneste 10 år

ARBEJDSLØSHEDSKVOTE I BERLIN



Kilde: Bundesagentur für Arbeit



Berlin tiltrækker  
**3 MIA. EURO**  
i risikovillig kapital

Berlin. Produktionsvirksomhederne i Østberlin havde endnu større udfordringer. Deres produktionsapparat var utidssvarende og nedslidt, og i det genforenede Tyskland bukkede de hurtigt under for konkurrencen. Høj arbejdsløshed blev derfor desværre den negative konsekvens af den politiske og historiske succes, som genforeningen ellers var.

**VÆKST OG UDVIKLING**

Den udvikling er vendt for længst. Berlin har gennem et stort fokus på uddannelse og forskning og ved at skabe attraktive vilkår for erhvervslivet skabt grobund for nye virksomheder. Væksten har været særlig stor i brancher som medie, informationsteknologi, kommunikationsteknologi og kunst/design/arkitektur. Erhvervslivets fremgang betyder, at markant flere har job i dag end for år tilbage. Berlin trækker dog fortsat opad i målingen af Tysklands samlede arbejdsløshed, som var 5,7% i 2017 mod 9% i Berlin. Det er der flere grunde til. For eksempel

er de førømtalte konsekvenser ved genforeningen endnu ikke udvisket. Forskellen i arbejdsløshedstallet mellem Tyskland og Berlin er dog blevet indskrænket væsentligt fra 7,3% i 2005 til 3,3% i 2017. Den positive udvikling er fortsat ind i 2018, hvor arbejdsløshedstallet fra marts og april var henholdsvis 8,5% og 8,4%. Det store fald skal ses i lyset af, at byen siden 2012 har fået 284.000 flere indbyggere. Der er med andre ord både skabt jobs til de indfødte berlinere og til de mange nye indbyggere, som er flyttet til hovedstaden.

At Berlins arbejdsløshedssituation ser anderledes ud skyldes også erhvervsstrukturen. Som nævnt har Berlin langt færre industrivirksomheder end de øvrige tyske storbyer, og virksomhederne er mindre. For eksempel er der ingen berlinske virksomheder med i DAX-indekset, der er et indeks over de 30 mest handlede tyske virksomheder på børsen. Til gengæld har Berlin stor succes med at tiltrække

risikovillig kapital og få nye idéer realiseret. Sidste år formåede byen at tiltrække 3 mia. euro i risikovillig kapital, hvilket i Europa kun blev overgået af London. Pengene flyder både ind i eksisterende virksomheders innovationsprojekter og i de tusindvis af start-up-virksomheder, som den tyske hovedstad er kendt for at huse.

#### **DIGITALISERING GIVER VÆKST I BESKÆFTIGELSEN**

Servicesektoren er Berlins største jobmotor. Den beskæftiger over en halv million indbyggere, og er den sektor i Berlin med flest ansatte. Brancher som for eksempel, luftfart, advokater/revisorer, it/ kommunikation og andre liberale erhverv hører til i sektoren. Alene i it- og kommunikationsbranchen, hvor 93.000 berlinere er ansat, blev beskæftigelsen udvidet med 10,3% sidste år. Det er især behovet for digitalisering, der er årsag til væksten.



Beskæftigelsen i  
it- og kommunikations  
branchen vokset med  
**10,3%**

Byggesektoren oplevede også en øget beskæftigelse. Sidste år havde 23.200 job i byggesektoren, hvilket er 7,3% flere end året før.

#### **VOKSENDE EFTERSPØRGSEL EFTER KVALIFICERET ARBEJDSKRAFT**

Man skulle naturligvis tro, at det var let være arbejdsgiver i Berlin, når arbejdskraftudbuddet er større, men sådan forholder det sig ikke. Når man spørger erhvervslivet, forventer en tredjedel af selskaberne at skulle ansætte flere medarbejdere i år, og mere end hver anden virksomhed ser udbuddet af kvalificeret arbejdskraft som en væsentlig hindring for at kunne få deres virksomhed til at vokse og udvikle sig. Det er med andre ord også udfordrende at finde kvalificeret arbejdskraft i Berlin.

#### **KENDSKAB TIL BYGGEBRANCHEN EN FORDEL**

Byggebranchen har kapacitetsproblemer, fordi de mangler de rigtige medarbejdere. Det betyder, at virksomhederne har takke nej til ordrer. I EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S tager vi højde for situationen ved at planlægge ombygninger og renoveringsprojekter i god tid. Samtidig får selskabet gavn af mange års erfaringer i Berlin, og af at der er opbygget et godt netværk af håndværkere og rådgivere.

Grundlæggende er det dog yderst positivt, at flere i Berlin er i job. Udviklingen understøtter EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' udlejningsaktiviteter, fordi flere personer i arbejde alt andet lige øger velstanden i befolkningen. ■



**23.200**  
jobs i  
byggesektoren

# Tekniske **installationer**, Altbau og udviklingsmuligheder

Bjarne Thastum er uddannet bygningsingeniør og kender selskabets ejendomme bedre end de fleste. BERLIN har talt med ham om udbrænding af skorstene, ombygning af lagerrum, tekniske installationer og meget mere.



Selskabets bygningsinspektør, Bjarne Thastum, kender selskabets ejendomme bedre end de fleste. Han har sammen med de byggekyndige kolleger været rundt i krogene på lofter og i kældere, set ind i skakter og skorstene og lært ejendommens tag, murværk og tekniske installationer rigtig godt at kende. På sin tur rundt i ejendommene holder bygningsinspektøren samtidig øje med mulighederne for at udnytte arealerne bedre ved at bygge om og udvide. BERLIN har talt med bygningsinspektøren for at få lidt at vide om ejendommene og de byggetekniske forhold, der karakteriserer porteføljen.

### *Hvad kendetegner ejendommene i Berlin og i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland AIS' portefølje?*

De fleste af vores ejendomme er Altbau, dvs. fra før 1949 og er bygget med massive mure med en tykkelse, der relaterer til den bærende last, de skal kunne overføre, det betyder, at de er tykke og forned og bliver tyndere, jo højere man kommer op. Lejlighederne er derfor større på 5. sal end på 1. Ejendommene er også kendetegnet ved, at de ofte består af et ret dybt forhus, en eller to sidefløje og nogle gange et baghus. Det giver også nogle meget dybe lejligheder, og for at få lys nok ind, har man bygget med en stor loftshøjde og sat nogle tilsvarende høje vinduer i.

### *Hvad betyder loftshøjden i relation til at vedligeholde og modernisere bygningerne?*

I de herskabelige forreste lejligheder, er den store loftshøjde stort set gennemgående i alle rum – også badeværelset, gangen og køkkenet. Det giver nogle muligheder for at sænke loftet i de mindre rum som badeværelse, køkken og baggang. Det giver ofte en bedre rumfornemmelse og samtidig mulighed for at skjule installationer, montere energibesparende spots og stadig have relativ nem adgang til installationerne. I de små lejligheder bruger vi nedsænkede lofter til at bygge pulterkammer hen over gangen. Lejerne har adgang til pulterkammeret via en lem i loftet og får derved lidt ekstra plads.

### *Rør og ledninger må være noget, som ofte er en del af en vedligeholdelsesopgave. Hvordan håndterer i den slags renoveringer, og hvorfor skal man finde nye steder at gemme installationerne?*

Altbau er fra en tid, hvor man ikke tænkte de tekniske installationer ind i bygningen, i det omfang en moderne lejlighed har behov for. De er ikke født med skakter til rør og ledninger. De er desværre lagt ind i murværket, under puds. Derfor er vi nødt til at være lidt kreative, når installationerne skal moderniseres og placeres fornuftigt. En del af forsyningsinstallationerne skal nærmest løbe fra bunden til toppen i bygningen for at kunne nå alle etagerne. De skal helst etableres uden at skæmme lejlighederne. Her er skorstene, der ikke længere bliver brugt, tit meget velegnede. Dem er der mange af, fordi man tidligere varmede lejlighederne op ved at fyre med kul, så hvis der er mulighed for det, bruger vi skorstene som vertikale skakter, men eksempelvis også til udluftning i badeværelserne, som ofte helt mangler i de gamle lejligheder

Det kræver en godkendelse fra en skorstensfejer, og ofte skal gammelt sod udbrændes, inden vi får godkendelsen. Jeg har oplevet sådanne udbrændinger nogle gange. Det giver en ret speciel lugt, når sådan noget gammelt sod bliver brændt af.

Når der ikke er andre muligheder, bliver rør og ledninger også gemt i kana-

ler, som vi bygger ind i rummene. Det afgørende er, at de nye installationer bliver tilgængelige, uden at vi skal til at bryde hele vægge ned blot for at skifte et rør eller en ledning.

### *Hvad er vigtigt at kunne, når man arbejder med at vedligeholde og renovere ejendommene i Berlin?*

Det er vigtigt at have et godt allroundkendskab til både mur- og træværk, VVS og el, men det er mindst lige så vigtigt at kunne finde de rigtige rådgivere og håndværkere. Jeg har fundet dem ved at spørge rundt i mit netværk, om der var nogen, de kunne anbefale. Anbefalinger er rigtig godt. Hvis nogen af de håndværkere, vi kender, ikke selv har haft tid, har jeg ofte spurgt, om de i stedet kunne anbefale nogen andre af deres kollegaer.

### *Hvad kigger du efter, når du vælger de rådgivere og håndværkere, selskabet skal samarbejde med?*

Når jeg møder en ny håndværker eller rådgiver, kan jeg jo godt høre på dem, om de har fagligheden i orden. Kan de for eksempel beskrive de problemer på forhånd, som de sandsynligvis vil støde på, når de skal løse opgaven. Kan de beskrive de forudsætninger, som er afgørende for, om den ene eller anden metode er at foretrække. Hvis de kan det,



så tyder det jo på, at de har en høj faglighed og er fremadtænkende og løsningsorienteret. Kommer håndværkeren istedet med nogle løsninger, som vil fordyre projektet rigtig meget, uden at der nogen faglig begrundelse for det, så vil han jo ikke løse opgaven, men blot bruge os som en kærkommen lotterigevinst. Prøver en rådgiver at blæse problemet op og gøre det meget større, end det er, så fortæller det også noget om vedkommen. Heldigvis har vi efterhånden fundet nogle gode folk, vi har tillid til, og som har tillid til os. Men jeg søger konstant efter at udbygge netværket med flere.

*Der bliver også gennemført en teknisk due diligence, når vi køber nye ejendomme til porteføljen. Hvis du skal nævne de tre ting i en ejendom, som du altid kigger efter, hvad er det så?*

Teknik er nummer 1. Primært VVS for hvis vi skal til at gennemføre en rørsanering i en ejendom, er det som regel en ret omfattende økonomisk affære. Nummer 2 er fugt på loft og i kældere, fordi fugt er lig med skimmel og svamp. Det er lugten, der først indikerer et problem og så selvfølgelig de synlige tegn på råd og eventuelt svamp. Nummer 3 er det generelle vedligeholdelsesniveau. Er der et stort efterslæb, har det oftest haft konsekvenser for ejendommen, og det betyder snarlige store udgifter. For

eksempel ser jeg meget grundigt efter taget og tagstolen, hvis den er tilgængelig. Al vandafledning er der stor fokus på, da defekter her, nemt fører til facade- og murværksproblemer længere nede af bygningens klimaskal.

*En del af dit arbejde handler også om at udvikle porteføljen. Hvad kan du fortælle om det arbejde?*

Jeg har jo været rundt i alle ejendomme og foretaget opmålinger og andre registreringer. Det har selvfølgelig givet et overblik over vores ejendommene generelt, men også over de arealer og lokaler, hvor der er muligheder for at udvikle noget nyt eller udnytte arealerne til noget bedre. Selskabet har i nogle ejendomme uudnyttede tagrum med potentiale til taglejligheder, men vi har også bygget skumle lagerrum og erhverv, om til moderne lejligheder. I et af projekterne fandt vi på at inddrage en helt overflødig gennemgangsport, der blev brugt som cykelskur, til en ny eksklusiv lejlighed. Endda med udsigt og adgang til egen have og terrasse. Det er sjældent midt i Berlin.

*Hvordan griber du et udviklingsprojekt an?*

Når jeg får idéen til et projekt, ser jeg først på, om det teknisk kan lade sig gøre. Statikken skal kunne holde. Forsy-

ningsinstallationerne skal være tilgængelige i fornødent omfang, ellers kan det ikke betale sig at gå videre. Hvis teknikken ikke stiller hindringer i vejen, begynder jeg at regne på, hvad det vil koste at gennemføre projektet og taler med vores samarbejdspartnere om mulighederne for at leje lejligheder ud i det pågældende område og om prisniveauet. Hvis det fortsat ser fornuftigt ud, går vi videre og involvere myndighederne. Det kræver næsten altid en byggetilladelse at gennemføre de her udviklingsprojekter. En byggetilladelsesansøgning kræver en tysk autoriseret ingeniør eller arkitekt, derfor foregår den type opgaver altid i samarbejde med en tysk arkitekt, som blandt udfører myndighedsarbejdet for os.

*Hvordan ser det ud med mulighederne for at udvikle porteføljen yderligere i fremtiden?*

Som jeg ser det, er der gode muligheder for at udvide med flere taglejligheder i nogle af ejendommene, evt. når vi som en del af den almindelige vedligeholdelse, alligevel udsifter taget. Men der kan også dukke andre muligheder op. Vi køber jo løbende nye ejendomme ind til porteføljen, og måske står vi der med nye potentialer, som kan udvikles. ■

## PRIVATLIVSPOLITIK

Kære aktionær

Den 25. maj trådte vigtige ændringer i den europæiske lovgivning om databeskyttelse i kraft. Denne tekst er blot til information og kræver ingen yderligere handlinger fra din side.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har oplysninger om vores aktionærer i en database, som administreres af den eksterne datasamarbejdspartner VP Services. Implementeringen af den europæiske databeskyttelsesforordning medfører øgede krav til os i forhold til de data, vi besidder, og hvordan disse data anvendes.

I privatlivspolitikken står det oplyst, hvordan vi anvender persondata samt de rettigheder, aktionærene har i relation til personoplysningerne. Privatlivspolitikken er tilgængelig på: [www.ejdtyskland.dk/selskabet/privatlivspolitik/](http://www.ejdtyskland.dk/selskabet/privatlivspolitik/).

Med venlig hilsen

**EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S**



## Amerikansk storinvestor på Berlins ejendomsmarked

Warren Buffet er for investeringsverdenen, hvad Leonardo DiCaprio er for film- og Pelé for fodboldverdenen, og nu er ejendomme i Berlin blevet en del af investeringsguruens portefølje.

Af Ulla Sørensen

Den amerikanske investor er en af verdens rigeste mænd og anerkendes for sin formidable evne til at investere klogt. Udover hans overlegne sans for at få penge til at yngle er han kendt for at leve et ret beskedent liv sine milliarder til trods og for at dele formuer ud til velgørenhed. Når Warren Buffet på nuværende tidspunkt investerer på det berlingske ejendomsmarked, tiltrækker det derfor opmærksomhed.

Medierne i Tyskland og i Berlin i særdeleshed svømmer ellers over med historier om de høje ejendomspriser og lejepriser i Berlin, som er steget markant siden 2010. For etageejendomme er priserne pr. kvadratmeter steget med 136% fra 2010 til 2017. Dette har Buffet dog en overbærende holdning til. Han mener, at priserne skal meget højere op. Hans vurdering baseres på, hvordan ejendomspriserne i andre storbyer har udviklet sig, særligt i USA og i Storbritannien. Her koster en parkeringsplads nogen steder det samme pr. måneden som en lejlighed i Berlin.

Warren Buffet mener, at de prisstigninger, vi har set på det berlingske ejendomsmarkedet, blot er første

trin i en udjævning af et marked, som har været ekstremt undervurderet. Han er kendt for at investere i solide selskaber som Coca Cola og IBM og holde sig langt væk fra risikable innovative forretninger. Warren Buffets indtog på det berlingske ejendomsmarked kan man derfor kun tolke som et positiv signal. ■





# “Müggelturm”

## åbner igen, igen....



Et populært udflugtsmål i Köpenick åbnede i maj måned efter en gennemgribende restaurering. Der er tale om udsigtstårnet “Müggelturm” som, med sin placering på en bakketop i det store skovområde ved “Müggelsee” sydvest for Berlins centrum, byder på en storslået panoramaudsigt, hvor man i klart vejr kan se op til 50 km væk.

Af Charlotte Baagø

Tårnets historie går langt tilbage. En tysk forretningsmand byggede den første, 10 m høje, udgave af tårnet i 1880, men allerede ni år efter blev det udbygget til 27 m for at få en bedre udsigt. Tårnet blev bygget i træ og udført i kinesisk pagodestil med tilhørende restaurant. Det blev omgående en succes, og det første år besøgte ca. 52.000 gæster “Müggelturm”.



I 1924 blev tårnet solgt til en arkitekt, som indrettede et museum med lokale arkæologiske fund fra sten-, jern- og bronzealderen. I 1942 besluttede man at flytte samlingen ind til Berlin, hvor den desværre senere gik tabt under luftbombardementerne.

I 1945 blev “Müggelturm” indtaget af de tyske militærtropper, der brugte det til overvågning og radio-transmission, men da de russiske styrker trængte frem til Berlin, besluttede tyskerne at sprænge tårnet, for at det ikke skulle overtages af fjenden. Det blev dog heldigvis afværget i sidst øjeblik af den snarrådige restauratør, som fik ledningerne til sprængstofferne skåret over.

Desværre gjorde en brand det i 1958 af med det gamle trætårn. Berliner Zeitung udskrev herefter en arkitektkonkurrence for et nyt tårn. Den blev vundet af en gruppe studerende ved Kunsthochschule Berlin-Weißensee. Forslaget var et 30 m højt tårn i beton og stål, et klassisk eksempel på socialistisk DDR-arkitektur. Tårnet i ni etager skulle have både restaurant, vinkælder og solterrasser. Det nye “Müggelturm” blev indviet i 1961 og besøgstallet steg hurtigt til 240.000 årligt.



For fire år siden fik Müggelturm endnu en gang ny ejer – Matthias Große. Han har investeret millioner af euro på at renovere det gamle tårn, som åbnede for besøgende igen den 1. maj i år. Det forventes, at det nye udflugtsmål vil tiltrække mange besøgende. ■