

BERLIN!

NR. 1/2021 - ÅRGANG 11

AKTIONÆRINFORMATION ● EGENSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S

EBVAT (DKK)

23,4
mio.

Årets resultat (DKK)

37,1
mio.

Året
2020

Investeringsjendomme til
dagsværdi (TDKK)

1.441.514

Indhold

SIDE 3

Året 2020 - Resultat 37,1 mio. kr.

SIDE 7

Udviklingen i Berlin

SIDE 10

Dansker i Berlin

SIDE 12

WoHo - mere træ end beton

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.

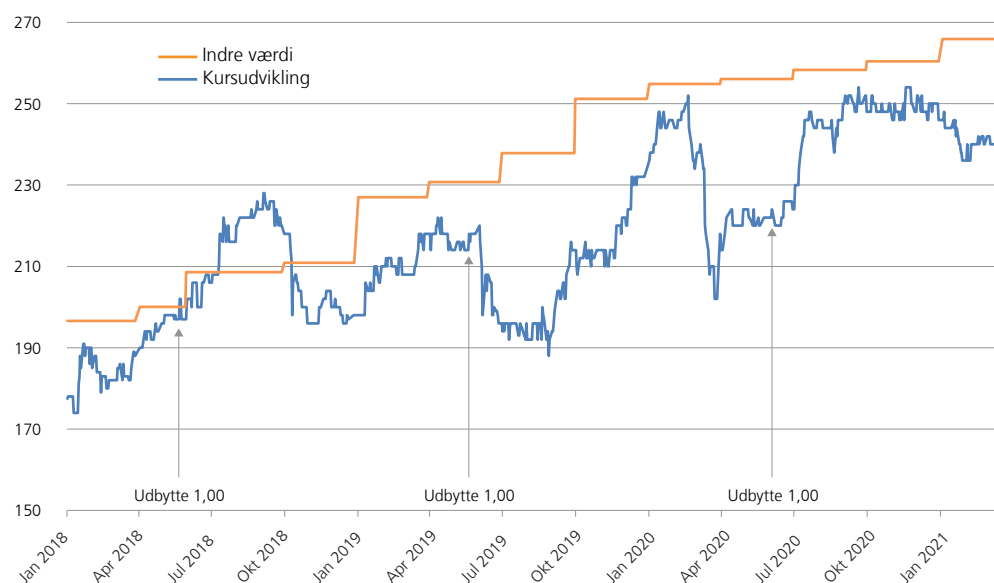
Fotos: MAD arkitekter, Oslo,
Shutterstock, Charlotte Baagø



Koncern hoved- og nøgletal

PERIODEN (t.kr.)	1/1-31/12 2020	1/1-31/12 2019	1/1-31/12 2018
Nettoomsætning	51.179	51.405	48.186
Resultat af primær drift	32.191	32.442	28.681
Finansielle poster (netto)	-8.836	-11.957	-11.190
EBVAT	23.355	20.485	17.492
Dagsværdiregulering	13.777	60.281	69.096
Årets resultat efter skat	30.830	67.948	72.771
Investeringsjendomme til dagsværdi	1.441.514	1.404.813	1.231.919
Balancesum	1.446.894	1.416.841	1.247.217
Egenkapital ekskl. minoriteter	624.281	598.404	533.052
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	13,13 kr.	28,94 kr.	30,99 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	5,0%	12,0%	14,6%
Soliditetgrad	43,1%	42,2%	42,7%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	246	234	198
Indre værdi	265,87	254,85 kr.	227,02 kr.
Kurs / Indre værdi	0,93	0,92	0,87

Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Download årsrapporten 2020
på www.ejdtyskland.dk



Årets resultat

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2020 på i alt 37,1 mio. kr.



Årets resultat

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2020 på i alt 37,1 mio. kr på koncernniveau mod 86,6 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 13,8 mio.kr. mod 60,3 mio. kr. sidste år. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 23,4 mio. kr. mod 20,5 mio. kr. sidste år. Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet 22,5 - 24,0 mio. kr.

Berlins Senat vedtog i starten af året en ny lov, som midlertidigt blandt andet fastfryser lejen i boliger, så lejen ikke kan stige, og som fastlægger øvre grænser for, hvor høj lejen må være.

Omsætningen for 2020 har derfor været påvirket negativt, idet lejeindtægter fra visse eksisterende lejekontrakter skulle reduceres med 20%, såfremt de lå over en given grænse. Endvidere har der i hele 2. halvår 2020 været krav om nedsættelse af lejeindtægten ved genudlejning.

Siden marts 2020 har Tyskland, ligesom resten af verden, været ramt af nedlukninger i store dele af samfundet. Dette har også haft indvirkning på årets omsætning, idet det har været nødvendigt at give dele af selskabets erhvervslejere rabat på lejen. Som følge af nedlukningen er driftsomkostningerne også påvirket negativt af tabshensættelser. På trods af disse forhold er årets EBVAT alligevel steget med 2,9 mio. kr.

EBVAT:

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.



Stigningen skyldes, at renteudgifterne er faldet med 3,2 mio. kr. Koncernen omlagde i starten af året i forbindelse med refinansiering af lån ca. 62% af låneporteføljen og fordelte lånene fra udelukkende F5 lån til F3, F4 og F5 lån for at sprede refinansieringsrisikoen. Som det fremgår af rentebesparelsen, betyder det lave renteniveau, at lånoptagelsen er sket på yderst fordelagtige rentevilkår.

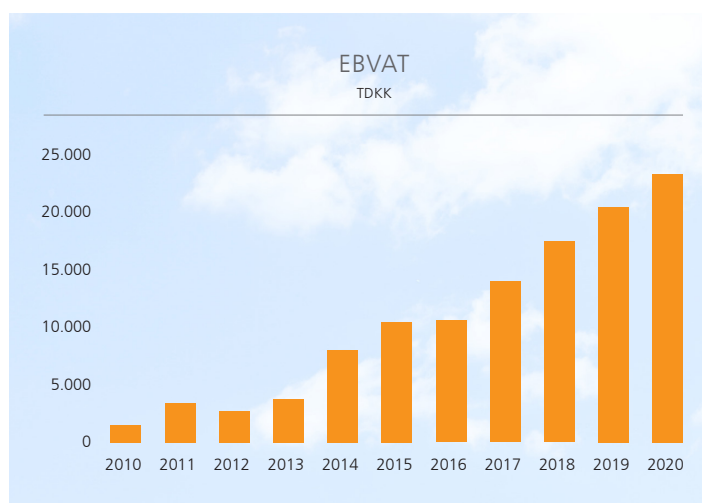
Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i tyve enheder, og tomgangsprocenten for boliger var 2,10% og for erhverv 5,68%. På samme tidspunkt i 2019 havde koncernen tomgang i femten enheder fordelt med 1,96% for boliger og 1,14% for erhverv. De tomme erhvervslejemål udgør fem enheder og er såvel butiksljemål som kontorlejemål. Grundet nedlukningen i Tyskland er det svært at tiltrække erhvervslejere lige nu, men med i alt 88 erhvervslejemål anses tomgangen som acceptabel set i lyset af den ekstraordinære situation. Der opleves stadig stor efterspørgsel efter boliglejeenheder, som udgør ca. 70% af koncernens omsætning.

Tomgangstallene følges nøje. Koncernen anvender forskellige markedsføringskanaler og er opmærksom på at have en fornuftig dialog med både lejere og administratorer for at sikre en høj udlejningsprocent. Når lejekontrakterne i de større erhvervslejemål skal indgås, forlænges eller opsiges, deltager koncernen i forhandlingerne. 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.

Under nedlukningen har koncernen løbende været i tæt dialog med de største erhvervslejere. Det drejer sig især om restauranter og hoteller, og disse er løbende blevet opfordret til at søge de støttepakker og kreditter, der kan opnås efter tysk lovgivning. Desværre opleves der en langsommelig proces i udbetalingen af støtte midler, og udbetalingerne kommer derfor drypvis. Ved at sikre den gode dialog med lejerne har koncernen et godt overblik over eventuel fremtidig tomgang og kan tidligt i processen søge efter nye lejere, hvis det bliver nødvendigt.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 13,8 mio. kr. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med 14,4 mio. kr. heri er modregnet en hensættelse til salgs- og incentive-fee på 0,6 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 når værdien af en byggeret er vurderet. Et grundigt



arbejde med selskabets portefølje har medført, at der er opnået endnu en byggetilladelse til opførelse af tagetager i 2020. Potentialet er indtægtsført. Årets værdireguleringer er dæmpet af den nye lejelovgivning, der trådte i kraft i 2020. Det positive er, at såvel valuar- som mæglervurderinger bekræfter, at der stadig er efterspørgsel efter ejendomme i Berlin, og at afkastkravet blot er sænket. At der er grund til at se positivt på markedsudviklingen understøttes af PwCs nye rapport om ejendomsmarkedet i Europa, "Emerging Trends in Real Estate - an Uncertain Impact - Europe 2021", hvor investorer, på trods af den nye lejelov, rangerer Berlin som den mest attraktive investeringsby foran både London og Paris.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 1,0% af koncernens samlede aktivmasse mod 4,3% i 2019.

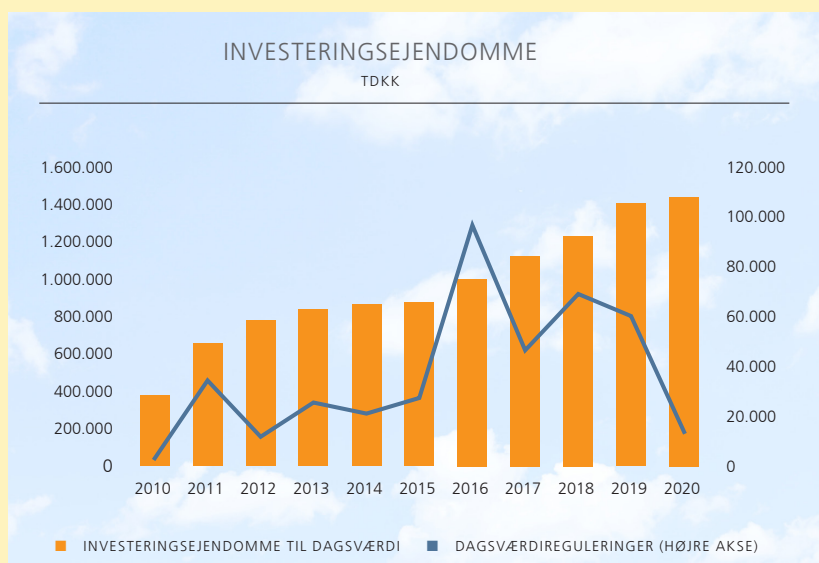
I arbejdet med at lede, drive og udvikle koncernen, udnyttes en bred palette af viden, erfaringer og kompetencer, som erhverves gennem koncernens mangeårige udbydere af managementydelser, EgnsinVEST Management A/S. En af de ydelser er akquisition. Koncernens fysiske tilstedeværelse på ejendomsmarkedet gennem 15 år betyder, at der er opbygget et netværk af gode kontakter både i Berlin og Danmark. Det kommer løbende koncernen til gode i forbindelse med akquisitioner. Der lægges vægt på at have et indgående kendskab til porteføljen ved at være fysisk til stede i ejendommene og ved at have en



tæt kontakt til administratorer og viceværter, som har deres gang i ejendommene. Det indgående kendskab gør det muligt at fastholde og overvåge kvalitetsniveauet i koncernens ejendomme. Ligeledes skabes der et overblik over, hvordan eksisterende kvadratmeter kan udnyttes bedre, og hvor det er muligt at bygge nyt. Koncernens tilstedeværelse og netværk gør også, at arbejdet med myndighedsgodkendelser i form af byggetilladelser med videre kan optimeres,

hvorved tidsfaktoren, som ofte er afgørende ved byggeri, kan bruges til at optimere økonomien i projekterne. Lokale håndværkere og rådgivere udfører de konkrete opgaver, mens planlægningen og opfølgningen varetages gennem managementselskabet. Arbejdet fordrer en god kontakt til kompetente rådgivere og til myndighederne i både Danmark og Berlin.

Likvide beholdninger udgør 4,3 mio. kr. ved årets udgang mod 10,7 mio. kr. sidste år, idet to påbegyndte tagelighedsrenoveringer har krævet et træk på likviditeten. Soliditetsgraden for koncernen er 43,1% mod 42,2% sidste år. Det er koncernens mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2020 er der kreditfaciliteter til rådighed på 53 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt.



Koncernens indre værdi er på 265,87 pr. aktie ved årets afslutning mod 254,85 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 6,1% mod 14,3% sidste år, hvor dagsværdireguleringerne var væsentlig højere end i dette regnskabsår. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker stigningen i EBvat på 2,9 mio. kr. til, at denne igen i år er steget fra 3,6% i 2019 til 3,8% i 2020.

Udbytte

Koncernens likviditetsreserve er solid, 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.

Udbytte

Udbetalt i	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Udbytte i %	0,75%	0,75%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Ledelsens forventninger

Med den nye lejelov i Berlin vil koncernen i 2021 især fokusere på at udvide de udlejningsbare kvadratmeter enten gennem udnyttelse af tagetager eller ved at udnytte byggefelter, idet loven ikke gælder i boliglejemål bygget efter 2014. Dette arbejde er allerede påbegyndt i 2020, hvor koncernen har opnået byggetilladelse til at udnytte tagetagen i en ejendom, ligesom der arbejdes på ansøgning til udnyttelse af en byggegrund med opførelse af en etageejendom med 25 boliglejemål. Koncernen har startet arbejdet med at bygge taglejligheder i to ejendomme, der forventes at stå færdige sidst i 2021 og tilføre

i alt 898 udlejningsbare kvadratmeter. Ligesom i 2020 er der fokus på at holde renoveringsudgifter relateret til enkelte lejemål på et balanceret niveau, idet lejeloven sætter begrænsninger på forrentningen heraf.

En del af den indførte lejelov trådte først i kraft den 23. november 2020. Loven fastlægger nogle øvre grænser for, hvor høj en leje må være i en given ejendom blandt andet bestemt af byggeåret. Hvis lejen ligger mere end 20% over den fastlagte øvre grænse, skal den reduceres, så den kommer under grænsen, også i bestående lejemål. Denne del af loven vil få fuld gennemslagskraft i 2021, hvor den er gældende hele året og ikke kun en måned, som det har været tilfældet i 2020. Omsætningen forventes at falde med 3,7 mio. kr. alene som følge af

dette forhold. Flere juridiske eksperter og Landgericht Berlin har vurderet, at loven er forfatningsstridig. Loven er derfor indbragt for Forfatningsdomstolen. Hvis Forfatningsdomstolen erklærer loven ugyldig; afgørelsen forventes at komme i løbet af første halvår 2021; vil lejestigninger igen kunne indregnes i resultatet. De reducerede lejeindtægter i 2020 vil kunne indtægtsføres, såfremt de kan inddrives ved lejerne. Lejestigningerne vil i så fald også kunne have en positiv indvirkning på værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Den førømtalte rentebesparelse på 3,2 mio. kr., der blev gennemført i starten af 2020 ved spredning af renterisici

gennem omlægning af lån, har muliggjort, at selskabets EBvat kan fastholdes på et 2019-niveau. Rentebesparelsen på de 3,2 mio. kr. i 2020 kan udligne den forventede nedgang i lejeindtægterne på de 3,7 mio. kr. i 2021.

Som følge af de nævnte forhold, forventer ledelsen, at årets driftsresultat i 2021 før værdiregulering af investeringsejendomme (EBvat) vil ligge i intervallet 18,5 - 20,0 mio. kr., hvilket er 4,8 - 3,3 mio. kr. lavere end det netop aflagte resultat.

Ledelsens forventninger for 2021 er forbundet med flere usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Usikkerhederne knytter sig først og fremmest til den omtalte lejelov og gyldigheden heraf. Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner vil have indvirkning på resultatet, idet visse erhvervslejerne kan have svært ved at betale leje, indtil de får de fornødne støttepakker. I værste fald kan det betyde tomgang i erhvervslejemål. Begge dele vil have en negativ effekt på EBvat. Erhvervslejerne udgør ca. 30% af koncernens omsætning. Derudover vil ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene kunne påvirke resultatet.

Efterfølgende begivenheder

Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner vil kunne få betydning senere med hensyn til den fremtidige betalingsevne hos nogle af selskabets erhvervslejerne. Erhvervslejerne udgør 30% af koncernens omsætning. Ledelsen mener dog, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at vurdere, om det på sigt vil få tomgang til at stige og dermed påvirke EBvat, hvorfor risikoen ikke indregnes. ■

Udviklingen i Berlin

Opmærksomheden i Berlin og i resten af verden har i 2020 været styret af covid-19. Pandemien har også haft konsekvenser i Berlin, hvor restauranter, detailhandel, skoler med videre i flere perioder i 2020 har været lukket ned. I ejendomsbranchen generelt har nedlukningen primært ramt erhvervsjendomme især shoppingcentre og ejendomme med større detailforretninger så som møbelhuse, bygge- og lignende, mens boligudlejningsejendomme ikke har mærket de store konsekvenser af krisen. Den tyske regering har ligesom den danske vedtaget hjælpepakker for at holde hånden under virksomhederne og deres medarbejdere. Berlins senat har suppleret disse, med henblik på at kunne tilgodese den særlige erhvervsstruktur, der er gældende i Berlin, hvor der er mange mindre virksomheder med få ansatte. Til trods for hjælpepakkerne har coronakrisen desværre haft en negativ effekt på økonomien i Berlin i 2020.

Økonomi

Berlins positive udvikling de seneste godt 10 år har været drevet af stigende indbyggertal kombineret med en positiv erhvervsudvikling og en øget beskæftigelse. Byen har profiteret af at være Tysklands hovedstad og derigennem opnået international popularitet. Vækstmotoren har i høj grad været virksomheder i den virksomhedsnære service-sektor, men industrisektoren har bidraget til væksten, og begge sektorer har haft fordele af Berlin forskningsmiljø og veluddannede arbejdskraft. Denne økonomiske udvikling har coronapandemien og de deraf følgende nedlukninger, forsamlingsforbud og ikke mindst rejserestriktioner bremset kraftigt ned for i 2020. I Tyskland som helhed er BNP i 2020

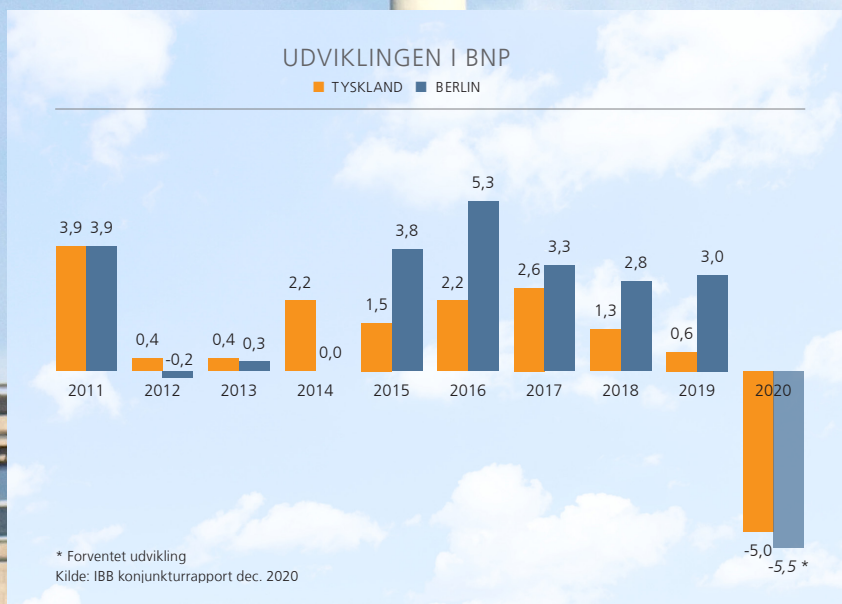
faldet med 5,0 % i forhold til året før, og i Berlin forventes et fald i økonomien på omkring 5,5%.

Både service- og industrisektoren har været udfordret af konsekvenserne ved pandemien. Med næsten 60% færre gæster og overnatninger i de første 10 måneder af 2020 i forhold til året før er erhvervs- og privatturismen et af de hårdest ramte erhverv. Heldigvis er situationen ikke den samme i hele servicesektoren. Rådgivningsfirmaer, virksomheder inden for informationsteknologi og online-handel samt post- og pakkeleverandører har for eksempel klaret sig godt i 2020. Samlet set er beskæftigelsen i den virksomhedsnære servicesektor i Berlin steget med 1,7% i de første tre kvartaler af 2020, mens den er faldet med 1,5% i Tyskland som helhed.

Industrisektoren fylder langt mindre i Berlins økonomi end den gør i Tysklands økonomi som helhed. Det får derfor ikke den helt store betydning for den samlede økonomi, at sektoren relativt set har klaret sig betydeligt bedre i Berlin, end den har i landet som helhed. Fra januar til oktober 2020 er omsætningen faldet med 1,1%, mens den er faldet med 11,1% i Tyskland som helhed.

Beskæftigelsen

Berlins økonomiske vækst, har kunnet aflæses i udviklingen i beskæftigelsen. Flere år i træk har byen været den delstat i Tyskland, hvor beskæftigelsen er steget mest. Regeringskontorerne, medier, it, kommunikation og byens status som startup-hovedstad har bidraget til væksten i antallet af nye jobs. Berlin er tillige en turistmagnet, og



mange jobs findes i de erhverv, der er blevet hårdt ramt af nedlukningerne, hoteller, restauranter, rejsearrangører, lufthavn m.v. I denne branche har coronapandemien således haft en negativ indflydelse på beskæftigelsen, hvilket nogle af EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' erhvervslejerne, restauranter, hoteller café m.v. blandt andet har mærket. Samlet set er beskæftigelsen i Berlin dog ikke blevet ramt så hårdt af coronakrisen i 2020, som det umiddelbart kunne forventes. De job der er blevet tabt i de ramte brancher er blevet modvirket af en øget beskæftigelse inden for sundhed og pleje. Desuden har onlinehandel drevet beskæftigelsen i en positiv retning og kunnet kompensere for en del af den aktivitet, der er gået tabt i de fysiske butikker under coronanedlukningen. Den virksomhedsnære service-sektor i Berlin har samlet set haft en positiv beskæftigelsesudvikling i 2020. Samlet set har Berlin kunnet nøjes med et fald på 0,2% i beskæftigelsen, mens den i Tyskland som helhed er faldet med 1,1% i 2020.

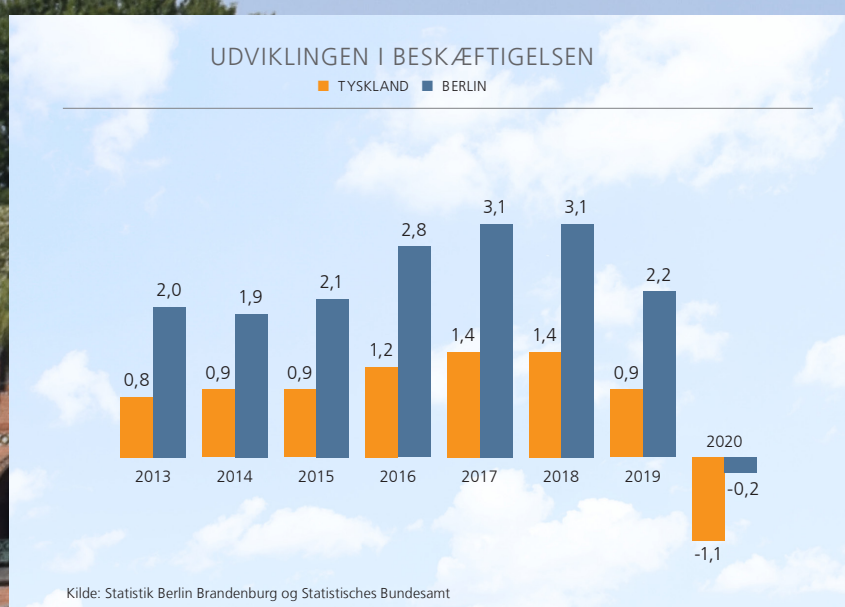
Erhvervsliv

De børsnoterede selskaber i Berlin har givet aktionærerne noget at smile af i 2020. Online-virksomheder som Hello Fresh, der leverer måltidskasser, Zalando, der distribuerer tøj, sko og accessories for kendte tøjmærker samt Delivery Hero, der leverer takeaway for restauranter har haft pæne kursstigninger i 2020. Sidstnævnte i så høj grad, at selskabet i august 2020 blev optaget på DAX-indekset som et blandt Tysklands 30 største børsnoterede selskaber. Det er ikke tilfældigt, at de tre succesfulde selskaber har deres hovedsæde i Berlin. Deres udvikling hænger sammen med den måde Berlins erhvervsliv er sammensat på, hvor der er fokus på nye forretningsmodeller, herunder onlinehandel, som har haft bedre betingelser under pandemien, end mange andre virksomhedstyper.

Samarbejdet mellem erhvervsliv, forskning og uddannelser bidrager til den økonomisk vækst i Berlin, og tegner et positivt billede af fremtiden. Den amerikanske elbilproducent, Teslas, første europæiske fabrik er i fuld gang med at blive opført i en skov lige uden for Berlin. Tesla har valgt placeringen af deres første europæiske fabrik med baggrund i, at de forventer at skulle ansætte 12.000 medarbejdere, og de er særligt på udkig efter personer med kundskaber inden for it-teknologi og software, en spidskompetence for universiteterne og ingeniørakademierne i Berlin. Den nye lufthavn, Berlin-Brandenburg, der åbnede den 31. oktober 2020 forventes ligeledes at bidrage til væksten. Erhvervslivet har set frem til muligheden for flere langdistance ruter, da disse vurderes at have stor betydning for muligheden for at tiltrække nye investeringer til byen og dermed også skaffe flere arbejdspladser. Endelig har Charité, det største hospital i Berlin, sat en stor investeringsplan i søen, som skal udvikle deres position i verdens sundhedssektor og dermed også trække forskere, investorer og virksomheder inden for medicin og behandlingsmetoder til Berlin.

Ejendomsmarkedet

Coronapandemien har betydet, at der ikke er sat nogle nye rekorder for transaktionsvolumen inden for ejendoms-handel i Tyskland i 2020. Det fortsat lave renteniveau har dog fastholdt interessen på et højt niveau, og hverken virus eller en ny lejelov har kunnet holde investorerne væk fra Berlin, som igen har tiltrukket de største ejendomsinvesteringer i Tyskland. Investorerne har vurderet, at det langsigtede potentiale på Berlins ejendomsmarked overstiger de nuværende ulemper ved den eksisterende boligpolitik. Transaktionsvolumen i Berlin var i 2020 i alt 12,79 mia. euro hvilket udgør 15,7% af de samlede ejendomshandler i Tyskland på 81,62 mia. euro.



TRANSAKTIONSVOLUMEN I BERLIN 2020 - PR. KVARTAL

1. kvartal	3,91 mia. euro
2. kvartal	1,19 mia. euro
3. kvartal	3,22 mia. euro
4. kvartal	4,47 mia. euro
2020	12,79 mia. euro

Kilde: JLL 1.-4. Quartal 2020

Samlet set blev der dog handlet ejendomme for et lavere beløb i Tyskland i 2020 end i de foregående år. Som følge af usikkerheden ved covid-19 er ekspansionsplaner blevet lagt på is eller forskubbet, og strategier er blevet ændret.

I Berlin ses konsekvenserne af pandemien særligt i andet kvartal, hvor transaktionsvolumen kun var 1,19 mia. euro. Det betød, at der i første halvår 2020 blev handlet ejendomme for 5,09 mia. euro mod 6,73 mia. euro i 2019. I alt faldt transaktionsvolumen i Berlin fra 15,82 mia. euro i 2019 til 12,79 mia. euro i 2020.

2020 har været et specielt år for boligudlejningsmarkedet i Berlin. I februar trådte første del af Berlins nye og meget omstridte lejelov, Mietendeckel, i kraft. Loven betyder, at der er lagt loft over lejen på boliger i fem år. Boliger bygget efter 2013 er undtaget fra loven. Den anden del af Mietendeckel trådte i kraft i slutningen af november og indebærer, at der er vedtaget en maksimumgrænse for, hvor høj lejen må være i nye såvel som i eksisterende lejekontrakter. Ifølge en af Berlins store medievirksomheder har konsekvensen af sidste udrulning været, at lejen er blevet sænket i ca. 340.000 boliger i Berlin. Flere juridiske eksperter mener, at senatet i Berlin overtrådte deres forfatningsmæssige rettigheder,

da de vedtog loven. Afgørelsen om hvorvidt Mietendeckel kommer til at bestå eller bliver rullet tilbage er overladt til Forfatningsdomstolen, som forventes at behandle sagen i første halvår 2021.

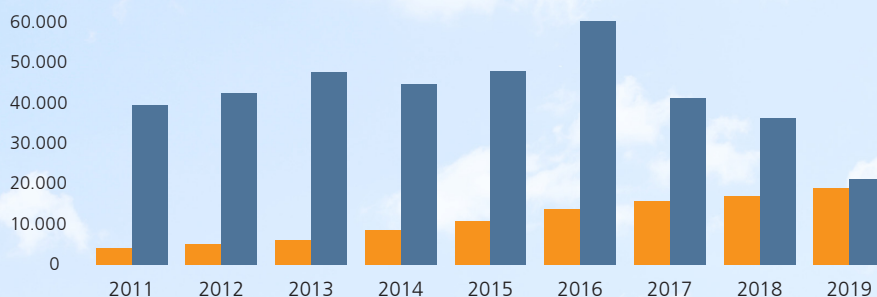
Konsekvensen af den nye lov kan aflæse i udviklingen i lejen. For den del af boligmarkedet, der er underlagt loven dvs. boliger etableret før 2014, er den faldet med 7,8% fra 10,46 euro til 9,64 euro i gennemsnit pr. kvadratmeter ved nyudlejning i perioden januar 2020 til januar 2021. Lejligheder opført i 2014 og senere kan fortsat lejes ud på markedsvilkår. Samtidig er konkurrencen om en bolig i Berlin skærpet betragteligt. På Tysklands mest brugte boligportal, ImmoScout24, er antallet af annoncer med ledige lejligheder, som falder ind under Mietendeckel faldet med 30%; lejlighederne bliver udlejet uden at annoncere, og køen til en ledig bolig er blevet desto længere. Hvor der i januar 2020 i gennemsnit var 128 interesserede pr. annoncerede lejemål var der i januar i år 214 interesserede.

For at imødegå efterspørgslen skulle der have været bygget 20.000 nye boliger om året de seneste 10 år. Det er ikke sket. I 2019 blev der bygget 19.063 boliger og i 2018 16.956. Efterslæbet vokser med andre ord stadigvæk. Udviklingen ser ikke ud til at være vendt i 2020. Antallet af byggetilladelser er stagneret til omtrent samme antal som sidste år. I de første ni måneder af 2020 er der søgt byggetilladelse til 15.414 nye boliger mod 15.324 for samme periode i 2019.

I 2020 er indbyggertallet i Berlin kun steget med 450 indbyggere. Det forventes at ville stige igen i de kommende år, når rejserestriktionerne bliver ophævet, og det igen er muligt at bevæge sig og flytte mellem landsdele og lande. Dette vil lægge yderligere pres på efterspørgslen efter boliger. ■

UDVIKLINGEN I BOLIG- OG INDBYGGERANTAL

■ ANTAL NYE BOLIGER ■ ANTAL NYE INDBYGGERE



Kilde: Amt für Statistik Berlin Brandenburg og egen tilvirkning

DANSKER I BERLIN:

Lær sproget og hop på cyklen

Hvad fik for otte år siden en ung dansker til at flytte til Berlin? Hvad kan hun fortælle om berlinernes syn på hunde, de offentlige kontorer og om det at gå alene på café?

Af Ulla Sørensen

Berlin er en international by og tiltrækker borgere fra hele verden og især fra Europa. Over 3.200 af dem kommer fra Danmark. Redaktionen har talt med en dansk kvinde, som har valgt at slå sig ned i Berlin. Om hendes baggrund for at hun valgte netop Berlin, og hendes oplevelse af byen.

Hvorfor valgte du at flytte til netop Berlin?

Efter at have afsluttet min uddannelse og elevtid hos Jyllands-Posten opstod muligheden for at arbejde på forskellige design og fotoprojekter sammen med nogle danske venner, som dengang boede i Berlin. Jeg rejste derfor en del frem og tilbage mellem Berlin og Danmark i en periode. Det var særligt byens mange forskellige områder og heraf mangfoldighed, der tiltrak.

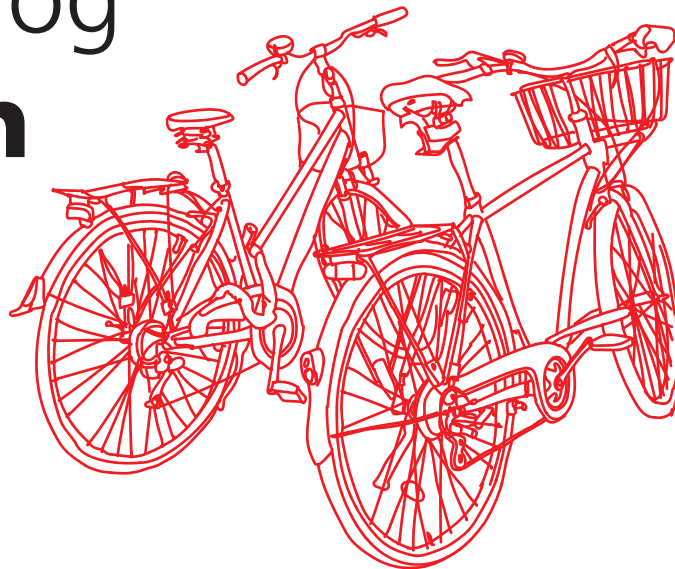
Det er især det konstante udvalg af oplevelser, store som små, officielle som "underground", jeg elsker og sætter stor pris på ved Berlin. Og selvom byen både er metropol og storby, er der ligeledes natur og "luft". Sidstnævnte var også en væsentlig grund til, at valget faldt på Berlin, for selvom jeg bor og lever i en by med millioner af indbyggere, er der samtidigt altid et grønt og roligt område tæt på i form af byens utallige parker eller søer.

Overvejede du andre byer, København, London eller en anden tysk storby?

København var dengang ikke med i mine overvejelser, da jeg havde lyst til en større afveksling end "blot" en anden dansk by. Men skulle jeg én dag flytte tilbage til Danmark igen, ville det formentlig blive til København. London var aldrig i mine tanker. I forhold til Berlin er den for larmende og stressende. Hamburg, München eller for eksempel Køln er bestemt også spændende byer, særligt Hamburg har overrasket mig positivt, mens München og Køln i mine øjne mangler lidt den favnende følelse, som Berlin har.

Hvad er specielt ved at leve i den tyske hovedstad?

Det politiske aspekt og hovedsæde fylder selvfølgelig meget, når man bor i den tyske hovedstad. Det giver ofte anledning til rigtig mange og store demonstrationer, som kan stoppe næsten al offentlig trafik eller lukke mange centrale og store hovedgader helt af. Politiet optræder talstærkt ved både store og små anledninger. Men det sikrer også oftest en fredelig afvikling, og der er generelt en stor trykthed i byen.



Selvom rigtig meget har forandret sig i Berlin gennem de sidste 30 år, er der stadig visse levn fra tidligere, som kan overraske, når man flytter hertil. Meget er ikke digitaliseret. Stort set alt, hvad der har med registrering at gøre eller kontakt med kommunale og offentlige instanser, foregår stadig enten per brev, sågar fax eller ved fremmøde.

Er der nogle udfordringer, man som dansker skal være opmærksom på, hvis man flytter til Berlin?

Der anvendes generelt langt flere formularer ved henvendelser til offentlige instanser, end vi er vant til i Danmark. Ligeledes skal man være forberedt på, at man ikke kan slippe afsted med at snakke engelsk på de offentlige kontorer, i banken osv., og forsøger man, bliver man simpelthen afvist. Er man derfor ikke stærk i tysk ved ankomst, skal man helt sikkert engagere sig med én, som kan hjælpe. Ellers kan de virke ret hårde og til tider grove i deres tone. Det gamle udtryk "Ordnung muss sein" hersker stadig hernede, og en meget kontant tone er derfor ikke unormalt at opleve fra det officielle Berlin, hvis ikke man kommer forberedt eller taler sproget.

Omvendt er mangfoldigheden i det daglige liv så stor, at det helt sikkert overskygger eventuelle negative oplevelser.

Hvad synes du særligt kendetegner Berlin, i relation til befolkningen?

Da det er en meget international by med mange tilflyttere fra hele verden, står man heller ikke nødvendigvis alene, hvis man ikke kender nogle ved ankomst. Der findes utallige muligheder for at møde nye mennesker eller opbygge et netværk. Jeg har kun oplevet berlinerne som meget hjælpsomme og åbne, så længe man også selv er det, og så længe man taler tysk. Det samme gælder lige-sindede tilflyttere.

Er der andre forhold i Berlin, om stemningen eller befolkningen du særligt har lagt mærke til?

Der er et stort fokus i byen på ikke bare at smide ud og købe nyt. Her findes mange forummer og steder, hvor meget gives væk og derfor genanvendes. Ligeledes er interessen for økologi og dyrevelfærd stor i Berlin. Og byen vægter retten til fri seksuel orientering højt.

Dyr og særligt hunde er meget velkomne i Berlin, både i boliger og i bybilledet, herunder på caféer og restauranter. Det var en af årsagerne til, at jeg faldt for Berlin. Jeg oplever, at folk er mere afslappede end i Danmark.

Et andet kendetegn i Berlin er et mindre behov for "perfekte rammer" for at hygge sig. Når vejret er til det, kan man i



Malene Andersen er 39 år og flyttede til Berlin for otte år siden i foråret 2013. Hun er oprindeligt uddannet mediegrafiker og udlært fra Jyllands-Posten i Aarhus. Gennem årene i Berlin har hun arbejdet som brand- og digital designer, både som freelancer og fastansat. Hun bor i en lejlighed i bydelen Prenzlauer Berg.

mangel af en baggård, have eller altan ofte se venner, familier eller kollegaer blot stille et par stole op foran kontoret. Med små midler kan de stadig hygge sig sammen, måske har de hængt en lyskæde op i det nærmeste træ for at skabe en god stemning.

Hvis andre overvejer at flytte til Berlin, har du så et godt råd til dem?

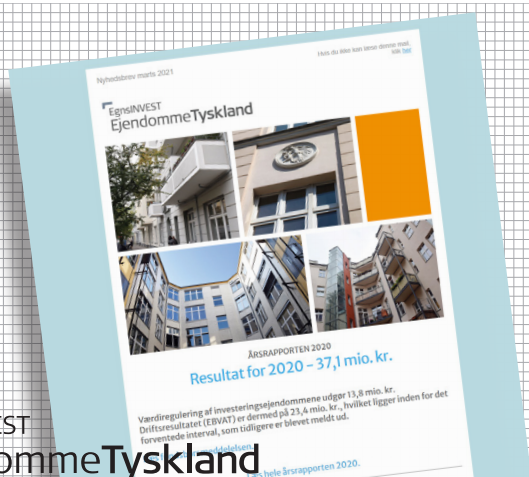
Tag herved forinden og undersøg, hvad en tilflytning helt konkret kræver. Heldigvis er det jo nemt og hurtigt at komme til Berlin. Modsat Danmark kræves der langt flere certifikater og oplysninger ved en boligansøgning. Man skal

også først være registreret, have oprettet bankkonto og lignende for at kunne få de påkrævede certifikater.

Da efterspørgslen på boliger er meget stor og kun stiger, er det også altafgørende at være tilstede og dermed hurtigt kunne springe til, hvis man bliver tilbudt en fremvisning. Ellers drukner man desværre blot i bunken af alle de mange andre tusinde, som også søger bolig i Berlin – ikke mindst i de populære områder. Man skal måske derfor også passe på med, i hvert fald i første omgang, at forvente at bo lige i Mitte eller med gåafstand til alle "hotspots". Det er normalt at bruge 45-60 min. med offentlig transport for at komme fra A til B i Berlin.

Et andet godt råd er at lære sproget hurtigst muligt. Hvis man allerede kan lidt, så skal man bare spring ud i det og prøve sig frem. Den tunge og måske lidt frygtede grammatik kommer hen ad vejen. Tyskerne er langt mere medgørlige og imødekommende, så længe man bare prøver og gør sit bedste.

Et sidste råd er at tage sin cykel og køre "derudad" uden et særligt endemål. Berlin er rigtig cykelvenlig, og på den måde lærer man langt hurtigere og bedre de mange ukendte, men lige så charmerende steder, gader og parker at kende. Og så skal man ikke være bange for at gøre ting alene. Det er normalt at se folk tage alene i biografen, parken eller sidde på cafe for sig selv med en god bog. Det bedste råd er at suge Berlin til sig, nyde og bruge alle dens muligheder. ■



EgnsinVEST
EjendommeTyskland

FØLG
UDVIKLINGEN I SELSKABET
MODTAG
NYHEDER OG MEDDELELSER
DIREKTE

Tilmelding på: ejdtyskland.dk/nyhedsservice



Et nyt bidrag til Berlins skyline

Mere træ end beton

Bæredygtighed vinder frem på alle områder – også inden for nybyggeriet. Et af de seneste ambitiøse projekter i Berlin er at bygge Tysklands højeste bygning i træ, og den skal ligge i Kreuzberg ved Schöneberger Strasse. Man har valgt et design fra det norske arkitektfirma "Mad". Det består af tre bygninger samlet om et 98 m højt tårn med 29 etager. Det hele bygges i træ, bortset fra kælderfundamentet og tårnets kerne, som nødvendigvis må være i beton. Både ind- og udvendigt vil træ være gennemgående. At bygge i træ har den klare fordel, at det går meget hurtigere, men prisen er også noget højere.

Trækomplekset har fået navnet "WoHo", og bærer visionen om at kunne tilbyde lejligheder til flere sociale lag. De 160 lejligheder, som udgør 60% af arealet, bliver udbudt som henholdsvis andels-, leje- og ejerlejligheder. Derudover kommer der daginstitutioner og fritidstilbud for unge. Nogle af dem vil befinde sig på de grønne områder på bygningernes tage. I stueplanet som har flotte høje glASFACADER, vil der blive udbudt erhvervslejemål til for eksempel bagere, caféer og dagligvarebutikker.

Dele af "WoHo" vil være åben for alle beboere i kvarteret, og andre kan få delvis adgang via tilbud fra de forskellige institutioner og aktiviteter.

På den måde håber man, at "WoHo" kan være med til samle social mangfoldighed, aktiviteter og butikker i et slags "lodret bykvarter" i bæredygtige rammer. At den spændende arkitektur også bidrager til endnu et pejlemærke på Berlins skyline, vil blot være ekstra bonus. ■



At Charlotte Page

Reserveret til PostDanmark