



En læderfabrik fra 1885 og en opgang i Altbau-stil – to eksempler på byggeri, der tilbydes danske turister i det gamle Østberlin små fem timers kørsel fra den danske grænse.

# Endevendt byggeri i Berlin

Af Jean Tonnesen

Et par tomme grunde stirrer op mod himlen i bydelen Prenzlauer Berg øst for Berlins centrum. Ved siden af grundene står gamle fabriksbygninger forladte hen – der har ikke været liv bag de røde mure siden 1980, men nu skal bygningerne fra 1885 indrettes med 32 lejligheder i New Yorker-lofts-stil med små fire meter til loftet og store åbne rum. På toppen kommer penthouse-lejligheder med udsigt over byens tage og Berlins tv-tårn med øgenavnet aspergesen, der er blevet centrum i en af Europas nye metropoler efter sammenlægningen af Øst- og Vesttyskland i 1989.

## En prøvelejlighed i midten

Projektet har fået navnet Steinlein Lofts efter brødrene Steinlein, der drev læderfabrikken i bygningerne fra 1885 til 1939 – Lofts kommer fra New York, hvor lejligheder med højt til loftet og store, åbne vinduespartier i gamle fabriker hedder loft.

Herr Ikinger viser rundt i byggeriet, hvor en enkelt lejlighed står klar til gæster midt i ejendommen – resten af de gamle fabrikslokaler står uimødekomende hen med kolde gulve, vinduer, der er murret til, og støv på gulvene. Men alt bliver anderledes i løbet af det næste års tid. Forvandlingen af bygningen går i gang i løbet af marts – halvdelen af de 32 boliger er næsten solgt, hvilket er startskuddet for renoveringen af de 122 år gamle lokaler.

Byggeriet bliver såkaldt entkernt, hvilket svarer til at endevende det hele – alt undtagen ydervæggene rives ned – gamle ledninger bliver fjernet sammen med de oprindelige varme- og vandrør, og bærende bjælker i træ eller beton bliver testet for at se, om de er gode nok. Hvis bjælkerne ikke er det, bliver de erstattet med nye. Derudover bliver nyt el, vand og varme lagt ind, mens de nye trappeopgange, elevatorer og rum bliver indrettet med badeværelser, soveværelser og køkkener uden elementer – i Tyskland regnes køkkene nemlig for at være et møbel, man tager med sig, når man flytter.

## Nordiske og engelske beboere

De 64 lejligheder i Steinlein Lofts er mellem 42 og 190 kvadratmeter store



Altbau på Prenzlauer Allee i det tidligere Østberlin – huset har 15 lejligheder, der bliver renoveret og solgt som helårs- og ferieboliger.



Steinlein Lofts er en 122 år gammel læderfabrik i Østberlin – bygningerne bliver renoveret og indrettet med 32 lejligheder i New Yorker-stil med små fire meter til loftet.

og ligger i fire etager, hvor de nederste får en lille have og de øverste bliver penthouse-lejligheder. Cirka halvdelen af lejlighederne er solgt til tyskere, danskere, svenskere, nordmænd, irere og englændere.

Det eneste de gamle lokaler ikke må huse er aktivt erhverv – det vil sige barer, caféer eller restauranter – men arkitekter, tegnestuer eller kontorer må gerne flytte ind med tegne- eller kontorborde. Hvis alt går efter planen, begynder renoveringen af de gamle lokaler i løbet af marts og står færdig i slutningen af året.

Området, som Steinlein Loft er en del af, fylder 33 hektar, hvilket svarer til 55 fodboldbaner – før i tiden var det hele slagterier og andre erhverv med tilknytning til kød. I dag står de mange hektar næste ubeboet hen og venter på nye beboere.

## 100 år gammel blomsterbutik

Få kilometer ind mod Berlins centrum står et typisk saneringsprojekt i Berlin

– et såkaldt Altbau – et byggeri fra begyndelsen af 19. århundrede på Prenzlauer Allee. I bunden af ejendommen ligger en gammel blomsterbutik, og et gammelt billede fra ejendommens første år viser, at butikken også for 100 år siden lå i samme lokaler.

Graffiti pryder ydervæggene og porten ind til projektets opgang, der fører op til lejlighederne, som indtil 1989 lå bag det kommunistiske jerntæppe mure – i dag lever få familier stadig i huset, mens håndværkere er ved at pille lejlighederne fra hinanden, så det hele kan blive entkernt som Steinlein Lofts og blive gennemrenoveret.

I porten kigger ornamentet ned fra loftet. Alle de oprindelige døre, ornamentet og stuk bliver restaureret, så husets sjæl fra 100 års historie bliver bevaret.

På Prenzlauer Allee kører sporvejene kaldet Metro-Tram periodisk indtil og væk fra Alexanderplatz og tv-tårnet, som minder alle berlinere om, hvor Tysklands kulturcentrums midte er. ■

## Køb af bolig i Tyskland

De fleste boliger, der bliver solgt i Tyskland, sælges udelukkende på baggrund af projektmateriale – stort set ingen boliger står klar til indflytning, når der skrives under. Derfor skal man også påregne ventetid efter, at man har købt en bolig.

Ved projektsalg betales 30 procent af købsprisen, når man skrives ind i tingbogen. Indskrivningen i tingbogen gør, at den samme lejlighed ikke kan sælges to gange. Derefter betaler man kun for det, man får – dog maksimalt i syv rater. Det vil sige, at man for eksempel betaler for vinduer og døre i en rate og badeværelse i en anden. I tilfælde af, at entreprenøren går konkurs, har man kun betalt for det, man har fået, og man kan derefter finde en ny entreprenør, som kan lave projektet færdig – den fastsatte pris er dog fast.

Bag entreprenøren står typisk en større bank eller finansieringsinstitut, der sikrer, at byggeriet kan færdiggøres til den aftalte pris.

Finansiering af en bolig i Berlin kan gøres gennem din bank i Danmark eller banker som Ringkjøbing Bank, der har specialiseret sig i at låne penge til danskere, der vil købe feriebolig i udlandet.

## Den danske mægler i Tyskland

BoligBerlin.dk med Peter Gotschalk i direktørstolen er en dansk Berlin-baseret ejendomsrådgiver, der sælger ferie- og helårslejligheder til danskere, der vil flytte til storbyen få timers kørsel fra den danske grænse.

EjendomsAvisen var inviteret til Berlin af BoligBerlin.dk

### Steinlein Lofts

- » Byggeår 1885/2007
- » Antal lejligheder: 32
- » Kvadratmeter: 48-190. Kvadratmeter i Tyskland er det faktiske antal kvadratmeter, man får. Det vil sige, at det er det antal, der er indenfor dine mure. I Danmark medregnes trappeopgang, ydervæg og kælderrum også.
- » Pris: 60.000-369.000 euro – mellem cirka 710.000 og 2.750.000 kroner plus afgifter.
- » Se mere på [www.steinlein-lofts.com](http://www.steinlein-lofts.com), hvor du kan se, hvilke lejligheder, der er solgt og grundrids på dem, der er tilbage.

### Prenzlauer Allee

- » Byggeår
- » Antal lejligheder: 15
- » Kvadratmeter: Mellem 45 og 165.
- » Pris: 99.000 og 400.000 euro – mellem 740.000 og 3.000.000 kroner plus afgifter.