

BERLIN

NR. 1/2017 - ÅRGANG 7

AKTIONÆRINFORMATION ● EGENSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



ÅRSRAPPORT
2016

UDBYTTE DKK
1,00



INDRE VÆRDI
DKK
176,11



INDHOLD

- 3** Samlet resultat på 107,3 mio. kr.
- 8** Dansk iværksætter spiller med på Berlins startup-scene
- 10** Street art og grafitti er ikke kun hærværk
- 12** Berlin Art Bang

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

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

FOTOS

Kunstschützen - Alexander Hoven,
Shutterstock, EgnsINVEST

FORSIDEN

Motiverne viser detaljer fra udvalgte S- og U-banestationer i Berlin. Alle fotos er egen produktion.



KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

PERIODEN (t.kr.)	1/1-31/12 2016	1/1-31/2 2015	1/1-31/12 2014
Nettoomsætning	41.893	42.688	42.452
Resultat af primær drift	20.931	22.284	21.747
Finansielle poster (netto)	-10.314	-11.802	-13.708
EBVAT	10.618	10.482	8.039
Dagsværdiregulering	96.745	27.414	21.128
Årets resultat	89.785	34.607	16.943
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.003.167	874.505	866.184
Balancesum	1.006.746	906.394	872.159
Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser	417.598	331.227	297.393

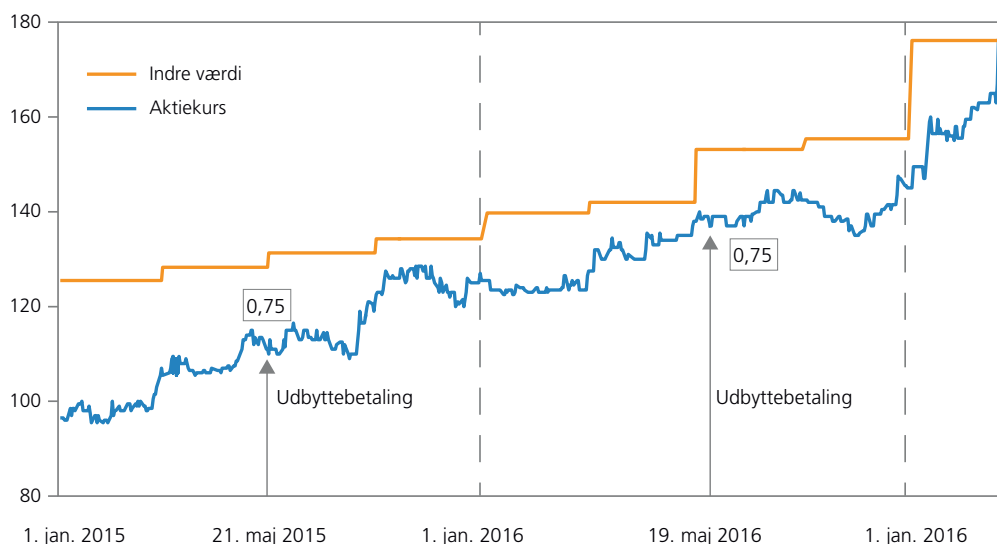
NØGLETAL

Resultat pr. aktie efter skat	38,24 kr.	14,74 kr.	7,22 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	24,2%	11,1%	6,0%
Soliditetgrad	41,1%	36,2%	33,8%

AKTIEN

Kurs ultimo i perioden	145	125,5	96,0
Indre værdi	176,11	139,73	125,41
Kurs/Indre værdi pr. 31/12	0,82	0,90	0,76

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



DOWNLOAD MATERIALE

Årsrapporten 2016 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S kan downloades fra hjemmesiden: www.ejdtyskland.dk

Tilfredsstillende resultat

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat for 2016 på i alt 107,3 mio. kr. på koncernniveau mod 37,9 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 96,7 mio. kr. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 10,6 mio. kr. mod 10,5 mio. kr. sidste år.

Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet 9,5 -10,0 mio. kr., men blev opjusteret til 10,6 mio. kr. ved udmeldingen om dette års resultat medio januar 2017. Fastholdelsen af EBVAT sammenholdt med 2015 er tilfredsstillende, idet selskabet har frasolgt en ejendom i starten af året, så driften af denne ejendom dermed kun indgår i resultatet med en måned. Omsætningen blev som forventet også negativt påvirket af faldende tilskud fra IBB-kontrakter (årlig tilskud i forbindelse med renovering).

Den gunstige salgspris opnået ved salget af den førnævnte ejendom betød dog også, at de finansielle poster blev positivt påvirket heraf som følge af indfrielsen af realkreditlån og kassekreditter. Det er derfor med tilfredshed, at selskabet har opnået en EBVAT på et højere niveau end tidligere år.

Selskabet har en tomgang målt i antal enheder på 10 stk. mod 13 stk. i 2015. Tomgangsprocenten er dermed ved årets udgang 1,0% for boliger og 4,6% for erhverv, hvilket er som forventet.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 96,7 mio. kr. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med netto 96,9 mio. kr. efter hensættelse til salgs- og incentive-fee med 3,3 mio. kr. Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 9,6% af selskabets samlede aktivmasse. Værdireguleringerne er blandt andet skabt gennem en øget leje fra renovering af ejendomme og enkelt-lejemål og ved generelle ændringer i markedsløjen, men langt størstedelen af værdireguleringerne kommer fra øget efterspørgsel.

Koncernen oplever, at efterspørgslen efter ejendomme i Berlin i 2016 er steget markant, og ejendomspriserne har som følge heraf været støt stigende. Udviklingen fremgår af såvel eksterne valuar-vurderinger, der i løbet af året er indhentet i forbindelse med

EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer og særlige poster.



købsundersøgelser til brug for selskabets kreditgivere, som af mæglervurderinger, der bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af selskabets ejendomme. På baggrund af den stigende efterspørgsel oplever koncernen tillige at få købstilbud på ikke udnyttet potentiale. Dette indbærer, at koncernen indtægtsfører potentialet, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, når værdien af en byggeret er vurderet eller når købstilbud er modtaget herpå.

Da selskabet solgte en ejendom primo året, var der forventninger om at erstatte den med en anden i løbet af året. Grundet den store efterspørgsel har det dog vist sig vanskeligt at finde egnede ejendomme, der lever op til selskabets strategi vedrørende blandt andet beliggenhed og udviklingsmuligheder og til kravet om et solidt afkast. Erfaringer har vist, at visse investorer er villige til at entrere markedet på meget lave afkast blot for at komme ind. Selskabets store lokale netværk har dog gjort, at udbudte ejendomme i nogle tilfælde er blevet tilbudt selskabet, før de er blevet tilbudt i markedet. Prisniveauet har dog stadig været en bestemmende faktor i indkøbsprocessen. Den grundige undersøgelsesfase gjorde, at selskabet ultimo året kunne indgå aftale om køb af en ejendom, der opfylder alle krav, selskabet stiller til en ejendom i porteføljen. Den nye ejendoms drift vil påvirke resultatet positivt i 2017.

Likvide beholdninger udgør 2,7 mio. kr. ved årets udgang mod 2,6 mio. kr. sidste år. Soliditetsgraden for selskabet er 41% mod 36% sidste år. Forbedringen skyldes den tidligere omtalte indfrielse af lån i forbindelse med det gunstige salg af en af selskabets ejendomme. Det er selskabets mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2017 er der kreditfaciliteter til rådighed på 37 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage såvel investeringer som renoveringer m.v., og dermed sikre fremtidige pengestrømme.

Selskabets indre værdi er på 176,11 pr. aktie ved årets afslutning mod 139,73 ved begyndelsen af året, og egenkapitalforrentningen før skat udgør 29,0% mod 12,2% sidste år. Stigningen kan forklares med, at der har været store værdistigninger på selskabets ejendomme i årets løb. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er denne faldet fra 3,4% i 2015 til 2,9% i 2016, hvilket kan forklares ved en stærkt voksende gennemsnitlig egenkapital i året primært skabt fra værdistigninger og ikke EBVAT, hvorved dette nøgletal udviser fald på trods af en tilfredsstillende EBVAT.

UDBYTTE

Selskabets 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. svarende til 1% af aktiekapitalen på 234,8 mio. kr.

LEDELSENS FORVENTNINGER

Der arbejdes løbende med at optimere driften via højere huslejer og lavere vedligeholdelsesomkostninger, som på sigt vil komme selskabet til gode. Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2017 før værdireguleringer af investeringsejendommene (EBVAT) vil ligge i intervallet 14,5-15,0 mio. kr., hvilket er 3,9-4,4 mio. kr. højere end det netop aflagte resultat. Købet af en ny ejendom forøger huslejeindtægterne i 2017, men påvirker dog også renteomkostningerne negativt. Endvidere har koncernen grundet stordriftsfordele reduceret drifts- og administrationsomkostningerne væsentligt i 2017.

Tomgangen forventes i lighed med tidligere realiserede tal at ligge i niveauet 1-2% for boliger og 3-5% for erhverv. Under hensyntagen til at der løbende vil være udskiftning af lejere i ejendommene, og at lejlighederne skal istandsættes, inden nye lejere kan flytte ind, anses en lavere tomgang ikke for realistisk.

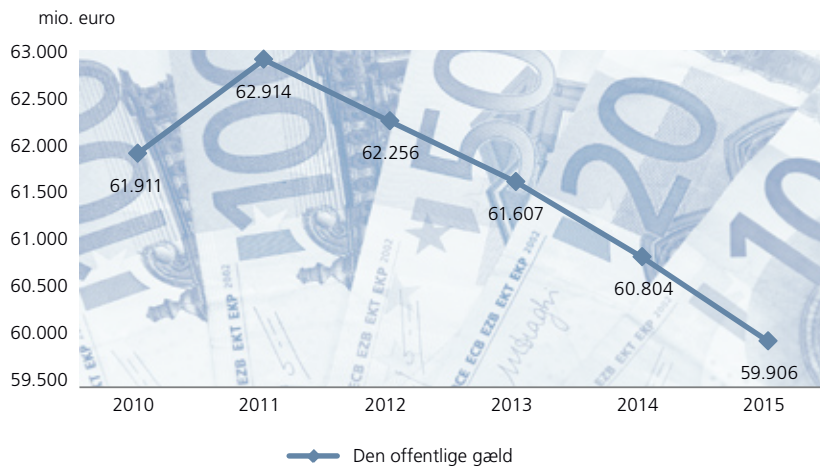
UDVIKLING I AKTIEKURSEN

Aktiekursen har i 2016 udviklet sig positivt i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S og er i perioden 1. januar 2016 til 31. december 2016 steget med 15,54%

Fra årsskiftet trådte en ændret udgave af "Bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter" i kraft, der betyder, at EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S fremover vil være risikomærket gul. Dermed er selskabet sidestillet med andre børsnoterede aktieselskaber. Den lempeligere risikomærkning forventes at øge omsætningen i aktien.

Ligestillingen med aktieselskaber noteret på et reguleret marked gælder også oplysningsreglerne, idet selskabet den 1. juli 2016 blev underlagt "Markedsmisbrugsforordningen". EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S skal nu give oplysninger til markedet efter samme regler som andre børsnoterede selskaber. Den nye forordning har erstattet børsreglerne i Værdipapirhandelsloven. ■

Figur 1 **Udviklingen i den offentlige gæld i Berlin**



Kilde: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/haushaltsueberwachung/schuldentilgung/artikel.475316.php>

BERLINS UDVIKLING

Fra det seneste budgetår i delstaten Berlin lyder der positive meldinger. En tilfreds finanssenator kunne i januar 2017 melde ud, at de foreløbige tal for det offentlige budget for 2016 viste et overskud på 1,25 mia. euro, og at man dermed både kunne betale af på gælden samt fremskynde investeringer i infrastruktur m.v., som ellers var planlagt til først at finde sted om nogle år.

Resultatet er uventet stort, da senatet tilbage i september 2016 kun havde forventet et overskud på 170 mio. euro. Finanssenatoren fremhæver Berlins stærke erhvervsudvikling, der har skabt arbejdspladser og dermed øget skatteindtægterne og begrænset de offentlige udgifter som årsag til det overraskende resultat.

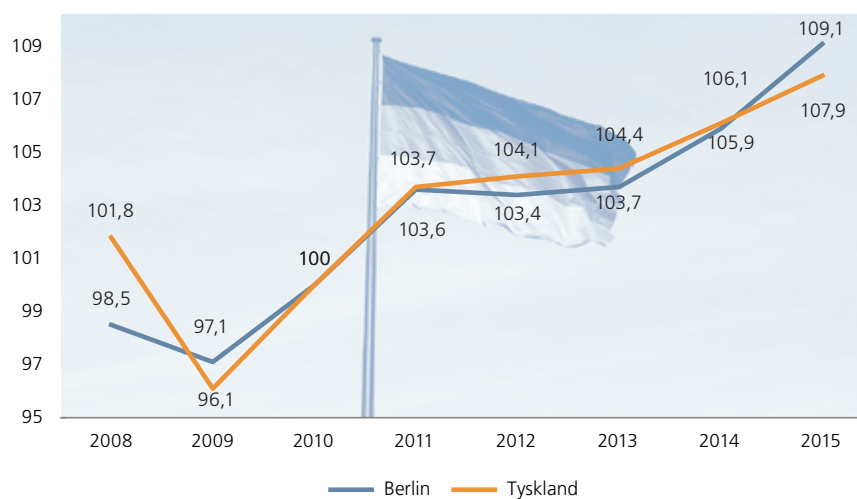
Gældens udvikling siden 2010 fremgår af figur 2 og viser, at den siden 2011 er faldet. Resultatet fra sidste år vil bidrage til, at kurven fortsætter denne udvikling også i 2016.

Der er vækst i økonomien. Det fremgår blandt andet af stigningen i BNP. Sammenlignet med Tyskland som helhed har Berlin haft en større økonomisk vækst, hvilket fremgår af figur 3. Den primære vækstmotor er service-sektoren, og særligt detailhandel, hotel/restaurant og it-firmaer har vind i sejlene. Disse brancher har mere end andre gavn af den popularitet byen nyder både indenfor og udenfor Tysklands grænser. Antallet af overnatninger er steget hvert år siden 2003 og rundede i 2015 30 mio. Grundet det store antal nye indbyggere, Berlin har fået årligt de seneste fem til seks år, har også bygge- og ejendomsbranchen fået travlt. Produktionsvirksomhederne har til gengæld ikke kunnet følge med, skønt de også har oplevet vækst.

Til trods for at væksten i Berlin er steget mere end gennemsnittet i Tyskland, halter produktiviteten pr. arbejdstime stadig efter. Årsagen skal findes i erhvervsstrukturen. Produktiviteten i turist- og detailsektoren er relativ lav, og sektorerne udgør en stor andel af Berlin erhvervs-

Figur 2

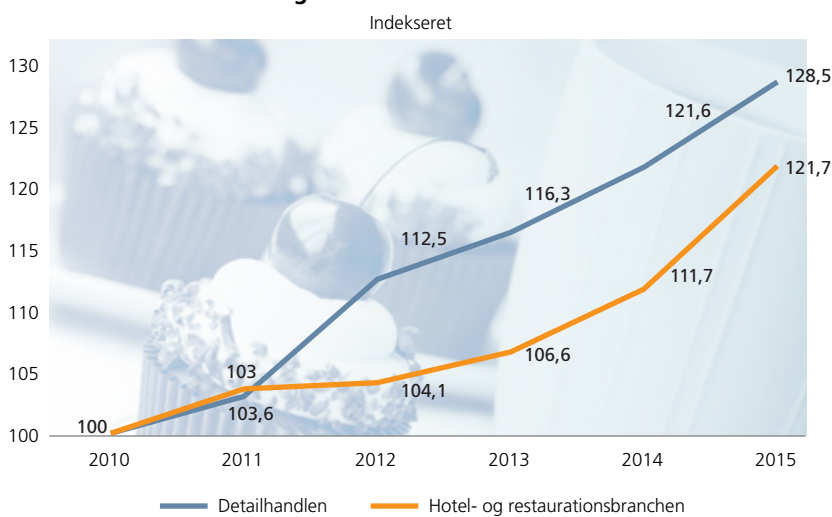
BNP-indeks over udviklingen i Berlin og Tyskland



Kilde: Finanzplanung von Berlin 2015 bis 2019

Figur 3

Omsætningen i detailhandel og i hotel- og restaurationsbranchen i Berlin



Kilde: Die kleine Berlin-Statistik 2014-2016

Figur 4

Ændring i beskæftigelsen



Kilde: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

liv, mens den traditionelt mere produktive industrisektor udgør en noget mindre andel sammenlignet med Tyskland som helhed. Den lavere produktivitet har indflydelse på berlinernes gennemsnitlige købekraft, der i en indbyrdes sammenligning med de øvrige tyske delstater fortsat hører til i den nederste halvdel. Et plus i den rigtige retning er det dog, at bruttolønnen steg med 4,1% i Berlin i 2015 grundet stigende efterspørgsel efter kvalificeret arbejdskraft.

Udviklingen med at forbedre produktiviteten og skabe flere højt lønjobs er i gang og ses blandt andet ved, at offentlige funktioner udvider og bygger nyt. Et af eksemplerne er den statslige efterretningstjeneste (Nachrichtendienst), der har bygget et nyt hovedsæde centralt i Mitte, et andet er etableringen af forskningscenteret Adlershof, hvor uddannelse, forskning, erhvervsliv og bolig smelter sammen.

En god indtjening er også målet, når en ny virksomhed sætter sig for at føre en god idé ud i livet, og Berlin er uden sammenligning den mest succesfulde, når det gælder om at tiltrække risikovillig kapital til startup-virksomheder. Over 2 mia. euro er således investeret i nystartede virksomheder i byen. Beløbet udgør mere end to tredjedele af den samlede risikovillige kapital i Tyskland i 2015, og den tyske hovedstad har ovenikøbet udkon-

kurreret London. Startup-virksomhederne og udviklingen har medindflydelse på Berlins image som en innovativ by, men det har også givet arbejdspladser til byen. På fem år er der skabt 17.000 jobs i de nye virksomheder. Til sammenligning bidrog farmaindustrien med knap 14.000 og elektronikindustrien med knap 23.500 arbejdspladser i samme periode.

Ikke kun de nye virksomheder har bidraget til at skabe flere arbejdspladser. Beskæftigelsen er steget i Berlin gennem flere år og med hele 2,5% i 2016, hvilket placerer Berlin på en klar første plads sammenlignet med de øvrige tyske delstater. Samtidig er arbejdsløshedskvoten kommet under 10% i 2016 og ligger ved udgangen af året på 9,8%.

Som nævnt udvikler ejendomsmarkedet sig dynamisk, og som investeringsobjekt er Berlins boligjendomsmarked fortsat populært. Det betyder, at der er en tendens til, at man fremfor at sælge, beholder den eller de ejendomme, man har. Et indgående markedskendskab og gode relationer til aktørerne på det berlingske ejendomsmarked er derfor blevet endnu vigtigere i relation til at få succes med akquisition. Udover færdige ejendomme handles der også med udviklingsprojekter. I de første tre kvartaler af 2016 skiftede projekter for 700 mio. euro svarende til 3000 boligenheder hænder i Berlin, hvilket udgør en transaktions-

i 2016 i forhold til 2015



Figur 5

Antal byggetilladelser og antallet af boliger indeholdt i byggetilladelse



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg, Statistischer Bericht Baugenehmigungen in Berlin Juli 2016

volumen, der er 150 mio. euro større end i hele 2015. Overraskende er det derfor næppe, at der også bygges flittigt i hele byen. Af de blå søjler i figur 6 fremgår, at antallet af byggetilladelser har haft en svag stigning de seneste år. Det skal man dog ikke lade sig snyde af, for projekterne er til gengæld blevet større, hvilket fremgår af de orange søjler, der viser antallet af boliger, der er søgt byggetilladelse til. I 2015 er der således søgt om og givet tilladelse til at bygge 22.365 nye boliger. Med hensyn til at realisere planerne går det dog noget langsommere. Bestanden af boliger blev i 2015 øget med 10.877, og de mest populære distrikter var Pankow (1.993), Friedrichshain-Kreuzberg (1.851) og Treptow-Köpenick (1.799). Byggeaktiviteten til trods er der dog fortsat lang vej igen for at dække behovet for nye boliger til det stadigt voksende antal indbyggere. Rådgivere og andre private aktører på markedet har i årevis gjort opmærksom på, at der ville være behov for mellem 15.000 og 20.000 boliger årligt for at dække den stigende efterspørgsel. I 2016 blev det samme mål også meldt ud officielt i Stadtentwicklungsplan (byudviklingsplanen).

Udbud og efterspørgsel gælder også på udlejningsmarkedet, derfor er lejen steget i takt med, at Berlin har fået flere indbyggere. Fra 2011-2015 er indbyggertallet vokset med 222.500, mens antallet af boliger kun er vokset med godt 30.000. Presset på boligmarkedet har fået

huslejerne til at stige. I forhold til 2015 viser medianen for 2016, at huslejen i euro pr. m² er steget med 5,6% ved genudlejning.

Det samlede billede af Berlins udvikling, som de anvendte rapporter, statistikker og artikler giver, er positivt. Erhvervslivet, der som et lokomotiv trækker den økonomiske vækst, har holdt en god fart og bidraget til at skabe flere arbejdspladser, så arbejdsløsheden er faldet. Dette er sket til trods for, at byen til stadighed får flere indbyggere og dermed også år for år øger udbuddet af arbejdskraft. Berlins akilleshæl er erhvervsstrukturen med en overvægt af servicevirksomheder i forhold til produktionsvirksomheder. Forholdet betyder, at den værdisomme arbejdstime skaber i gennemsnit er lavere i Berlin end i Tyskland som helhed, hvorved købekraften halter efter hovedparten af de øvrige tyske delstater. Både når det gælder væksten i antallet af beskæftigede, og når det drejer sig om at tiltrække risikovillig kapital, slår Berlin rekord. Ejendomsmarkedet er fortsat meget attraktivt. Såvel ejendomspriserne som huslejerne er steget, og tendensen er, at de investorer, der allerede ejer en eller flere ejendomme, vælger at betragte disse som anlægsinvesteringer. Det betyder, at det er en stor udfordring og kræver ihærdighed og gode relationer at erhverve interessante ejendomme i Berlin i dette marked. ■

Factory

Dansk iværksætter spiller med på Berlins startup-scene

Søren Bramer Schmidt har valgt Berlin som base for sin nye virksomhed. Og det er han langt fra alene om. Men hvad er der ved Berlins Startup-scene, som betyder, at byen i 2015 tiltrak over 15 mia. kr. i venturekapital og får en ung dansker til at bosætte sig?

Søren Bramer Schmidt er 28 år og uddannet datalog, og så er han iværksætter. Som studerende blev han ansat i Trustpilot, som den første medarbejder i virksomheden og var med, mens firmaet på syv år voksede til 500 ansatte. For ca. to år siden solgte Søren Bramer Schmidt sin første virksomhed, EatBetter til lægemiddelvirksomheden, LEO Pharma. På det tidspunkt boede Søren Bramer Schmidt i London. Efter salget flyttede han for en kort periode til København, men slog sig i starten af 2016 ned i Berlin, hvor han nu er i fuld gang med sin nye virksomhed, Graphcool. Søren Bramer Schmidt er med andre ord en del af innovationsmiljøet i Berlin. Men hvorfor Berlin? Det spørgsmål har vi stillet til den unge iværksætter.

Søren Bramer Schmidt

Min co-founder Johannes og jeg mødtes i London. Johannes er fra Sydtykland, og vi skulle finde et sted at mødes. Vi var begge enige om, at London ikke gav mening – det er simpelthen for dyrt. København kunne give mening, men Berlin er større og har en mere aktiv tech-scene. I den tidlige fase var det vigtigt for os, at Berlin er en super billig by – vi var selvfinansierede de første ni måneder, og det havde vi ikke haft råd til i København.

Udover de lavere leveomkostninger i Berlin, er der så andet Berlin tilbyder, som er med til at tiltrække en iværksætter som dig?

Søren Bramer Schmidt

Fordi Berlin er meget større end København, har vi adgang til en stor masse af potentielle kunder. Vi kan tage metroen rundt i byen og holde fem salgsmøder på en enkelt dag. Samtidig er det en stor fordel for os, at her er rig adgang til billig talent. Det er også noget vi tænker over i forhold til at starte et kontor i San Francisco, hvor lønninger er to til fem gange højere. Berlin har mange tech-startups rettet mod forbrugere, for eksempel mobil-apps. London er meget præget af den stærke banksektor, og det gør, at mange dygtige udviklere vælger en karriere i en af de store banker i stedet for at starte innovative virksomheder. Det driver lønningerne op og innovationen ned. I Berlin er det lige modsat. Her er gennemsnitslønnen ret lav. Så byen tiltrækker mange



Søren Bramer Schmidt foran Factory Berlin – det største startup-campus i Berlin.

dygtige, kreative mennesker, som er vant til moderate lønninger.

I den nye virksomhed har Søren opbygget et stærkt internationalt netværk, der inkluderer investorer fra USA og andre tilsvarende virksomheder. Hvordan ser fremtiden ud for dig og Graphcool – vil du fortsat blive i Berlin?

Søren Bramer Schmidt

Graphcool kommer til at have hovedkontor i Berlin i mange år, men vi vil også etablere salgskontorer andre steder. Lige nu kigger vi primært på San Francisco og New York, men hvis vi lykkes med at udvikle en skalerbar model for outbound salg vil vi formentligt replikere det i flere byer.

FACTORY BERLIN OM HEMMELIGHEDEN BAG STARTUP-SUCCESEN

Flere private initiativer bidrager positivt til Berlins innovative miljø ved at skabe gode fysiske rammer, mulighed for netværk og hjælp til at løse konkrete problemer. På fem år har anstrengelserne ført til at 17.000 nye jobs er skabt i byen.



GRAPHCOOL ER EN INTERNATIONAL TECH-VIRKSOMHED. PRODUKTET ER EN APP-UDVIKLINGSPLATFORD, DER GØR DET MARKANT HURTIGERE AT UDVIKLE BACKENDS TIL MOBIL OG WEB-APPS. SELSKABET HAR BRUGT FACTORY BERLIN SOM BASE OG HAR I DAG, UDOVER DE TO GRUNDLÆGGERE, TRE FULD-TIDSANSATTE.

Factory Berlin er et af de omtalte initiativer og blev etableret i 2011, som det første og hidtil også det største startup-campus i Berlin. Iværksættere og freelancers kan her for 50 euro om måneden få et skrivebord, benytte mødelokaler, deltage i forskellige events og ikke mindst få adgang til campusets netværk lokalt, nationalt og internationalt. Det var for eksempel Factory Berlin, der satte Søren Bramer Schmidt og hans kompagnon i forbindelse med investorerne fra USA.

Vi har bedt Factory Berlin give deres bud på, hvad hemmeligheden bag Berlins succes med at tiltrække entreprenante folk med gode idéer er, og senior PR-manager, Rebecca Krum, fortæller:

Rebecca Krum

Det er i Berlin man skal være – huslejerne er til at betale, især sammenlignet med byer som London og San Francisco. Her er en fantastisk infrastruktur, kreativitet og talent. I Berlin virker det stadig som om, alt kan lade sig gøre.

Hvorfor blev det Factory Berlin og ikke Factory Hamburg eller Stuttgart?

Rebecca Krum

Det var en strategisk beslutning. Vi ser et stort potentiale i, at Berlin kan blive startup-midtpunktet over dem alle i Europa. Og selv andelen af venturekapital, som investeres her i byen, er steget.

En rapport over startup-miljøet i Berlin viser, at Berlin i 2015 tiltrak over 15 mia. kr. i venturekapital. Til sammenligning var investeringsvolumen i London samme år kun 13,5 mia. kr. og resten af Tyskland



ca. 6,75 mia. kr. Samme rapport viser også, at hovedparten af midlerne er gået til Informations- og Kommunikationsteknologi-branchen (IKT-branchen), men tror Factory Berlin, at det fortsætter sådan også i fremtiden eller vil der i fremtiden være flere nye typer virksomheder, som får et skrivebord på campusset?

Rebecca Krum

Vi mener, der er et stort potentiale inden for områder som finans-teknologi, mobilitet, sundhedsydelser, m.v. og tror, de forretninger kommer til at tiltrække endnu mere venturekapital i fremtiden. Factory Berlin vil fortsætte med at skabe globale netværk for iværksættere og bygge fællesskaber, der betyder noget.

Det er positivt nyt for Berlin, hvis Rebecca Krum og Factory Berlin i fremtiden også bliver vært for virksomheder, der udvikler produkter inden for andre brancher. En rapport viser, at langt de fleste midler er blevet tildelt IKT-branchen. Forklaringen hænger godt sammen med det Søren Brammer Schmidt fortæller om, at der er hurtig adgang til markedet, og nemt at finde folk med gode it-kompetencer som, er til at betale. I rapporten begrundes de også IKT-branchens succes med at forretningsmodellerne ofte ikke kræver et stort teknologisk setup, men til gengæld har stor gavn af muligheden for hurtigt at vinde markedsandele samt at branchens krav til formelle forsknings- eller uddannelsesmæssige kompetencer er mindre end i andre højteknologiske brancher.

Der ligger et potentiale og venter, hvis en del af den kommende venturekapital bliver investeret i andre brancher. Udover finans-teknologi, mobilitet og sundhed, som Rebecca Krum nævner, kunne det med fordel være teknologier i de naturvidenskabelige brancher. Potentialet består i, at det vil kunne knyttes sammen med den store forskningsindsats, der foregår i de naturvidenskabelige fag på de videregående uddannelsesinstitutioner i Berlin.

Men det er ikke kun ved at skifte til andre brancher, at den store talentmasse på startup-scenen kan skabe yderligere vækst i det berlinske erhvervsliv. De små og mellemstore virksomheder kan også få gavn af den viden de unge iværksættere har og bringe virksomhederne over en udviklingsmæssig hurdle. Samarbejdet kan for eksempel foregå ved, at virksomheden betaler for udviklingen mod at få indflydelse på produktet. ■

GOOGLE ER I GANG MED AT ETABLERE ET STARTUP-CAMPUS I BERLIN. VI HAR SPURGT DEM, HVORFOR. LÆS MERE PÅ HJEMMESIDEN OG FIND SAMTIDIG UD AF, HVILKEN ROLLE PORSCHE SPILLER I BERLINS INNOVATIONSMILJØ.



Street art o

Der er på mange måder et langt større råderum for kreativ udfoldelse på gadeplan i Berlin, end vi for eksempel er vant til i Danmark. Som besøgende springer den megen graffiti og de mange gavlmalier hurtigt i øjnene. Men hvor graffiti i nogle kvarterer får karakter af hærværk, er det i andre derimod med til at skabe stemning og få kedelige betonflader til at sprudle af liv.

Af Charlotte Baagø

Berlin er et mekka for folk med passion for street art og graffiti. Overalt kan man opleve fantasifulde kunstværker på både husgavle og facader. Nogle er klare politiske statements og andre er blot sprudlende og farverige kunstværker. De fleste graffiti-malier er forsynet med et såkaldt "tag" – kunstnerens signatur. Tags (gen)kendes oftest kun af personer i graffiti-miljøet, og det er meget prestigefyldt at have et kendt "tag".

EAST SIDE GALLERY

Det mest kendte graffiti i Berlin, er udsmykningen af den 1,3 km rest af Muren som løber langs Spree i Friedrichshain-Kreuzberg. Et sted som de fleste turister besøger, første gang de er i Berlin. Side om side med de ikoniske motiver som "kysset" mellem Brezhnev og Honecker og den lille "Trabi" som gennembyder muren findes mange andre kunstværker. Forskellige i både stil og budskaber, men næsten alle forholder de sig på en eller anden måde til retten til frihed.



g graffiti er ikke kun hærværk

KUNSTEN I GADEBILLEDET

Hvis man vil opleve mere rå street art, skal man søge ind i de små gader, og ind i baggårdene. En baggård på Rosenthaler Strasse, der ved første øjekast måske virker lidt skummel, indeholder den spændende kunstshop "Neurotitan Gallery & Shop" som sælger musik, bøger, prints og håndtrykte T-shirts. I bydelen Kreuzberg ved Mehringplatz ligger et lejlighedskompleks i beton. Her har kunstnere udsmykket de kedelige betonelementer på gadeniveau med malerier af mennesker med forskellig etnisk baggrund. De mange ansigter viser områdets mangfoldighed og befolknings sammensætning.

På Nürnburger Strasse, tæt på Kurfürstendamm kan man opleve en midlertidig kunstudstilling i en fem etagers ejendom, som står tom indtil den nedrives i august. Her over sommeren udstiller og dekorerer mere end 100 forskellige kunstnere ejendommen indvendig. Læs mere herom i artiklen på bagsiden.

FRA HUSBESÆTTELSE TIL KUNST- OG KULTURHUS

På Oranienburger Strasse finder man "Tacheles" – et innovativt

kunst- og kulturhus. Tacheles tiltrækker som en magnet både lokale og turister. Bygningen er gennem årene blevet moderniseret og indeholder i dag en række atelierer og udstillingsområder, samt en biograf og rum til koncerter og foredrag. Oprindeligt blev bygningen i 90'erne besat af en gruppe rebelske kunstnere, som var i mod den dengang planlagte nedrivning af bygningen. Mod forventning lykkedes det dem at få lov til at blive i huset. Som årene gik, blev stedet mere etableret, og kunstnergruppens navn Tacheles blev synonym med selve bygningen. Tacheles-bygningen er i dag fredet.

FRA SPRAYDÅSE TIL MUSEUM

At graffiti på en vis måde er blevet "stuerent" og en accepteret udtryksform understreges af, at der i efteråret åbnede et museum for Urban Contemporary Art på Bülowstrasse i Schöneberg. Nogle vil nok mene, at når street art rykker ind i etablerede rammer, så er det ikke længere rigtig street. Men et faktum er det, at kunsten nu har fået sine egne permanente rammer i Berlin. ■





Berlin **Art Bang**

- kunst for en kort stund

Carpe Diem kunne være mottoet, når et midlertidigt kunstgalleri åbner i blot to måneder på Nürnberger Strasse. En projektgruppe med navnet "The Haus – Berlin Art Bang" står bag den anderledes og kortvarige kunstoplevelse midt i Berlin.

Kreative mennesker i Berlin er kendte for at de gerne går nye veje og udnytter tingene på en ny måde. En fem etagers ejendom centralt i Berlin, der tidligere husede en stor bank, står tom indtil den skal rives ned i august. Men i stedet for at ligge øde og forladt hen er de 12.000 m² lokaler stillet til rådighed for mere end 100 lokale og internationale Urban Art-kunstnere. Den store bygning bliver således deres galleri for en stund.

Mangfoldigheden af udøvende kunstnere er stor, her deltager alt fra streetart-kunstnere, fotografer og malere til skulptører og installationskunstnere. Kunstnerne har fået stillet kontorer og mødelokaler

til rådighed, hvor de frit kan dekorere vægge, vinduer, gulve og lofter efter behag. Andre dekorerer bygningens trapper og gangarealer. Hele bygningen fungerer som et gigantisk galleri, der på den måde lever et dynamisk liv i to måneder.

Efter sommerferien rives ejendommen ned, og galleriet vil blot være et flygtigt minde. Så kommer du til Berlin inden udgangen af maj, kan du besøge galleriet på Nürnberger Strasse og få denne skæve oplevelse med.

Se mere information på: thehaus.de eller på facebook.com/thehausberlin