

BERLIN

NR. 1/2020

AKTIONÆRINFORMATION ● EGNSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S

ÅRSRAPPORT
2019

Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S
CVR. nr. 30 55 77 51

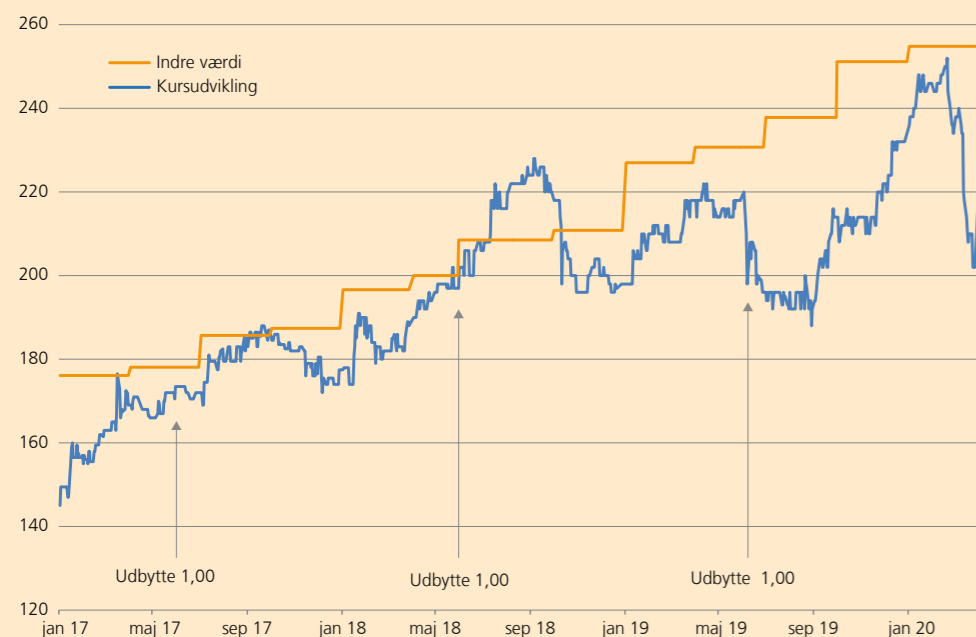
Læs resumé af
Årsrapporten 2019

Egnsinvest
EjendommeTyskland

KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

ÅRET (t.kr.)	1/1-31/12 2019	1/1-31/12 2018	1/1-31/12 2017
Nettoomsætning	51.405	48.186	44.350
Resultat af primær drift	32.442	28.681	25.453
Finansielle poster (netto)	-11.957	-11.190	-11.444
EBVAT	20.485	17.492	14.010
Dagsværdiregulering	60.281	69.096	46.520
Årets resultat	67.948	72.771	50.798
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.404.813	1.231.919	1.124.585
Balancesum	1.416.841	1.247.217	1.130.467
Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser	598.404	533.052	461.686
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	28,94 kr.	30,99 kr.	21,63 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	12,0%	14,6%	11,6%
Soliditetgrad	42,2%	42,7%	40,8%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	234	198	178
Indre værdi	254,85 kr.	227,02 kr.	196,62 kr.
Kurs / Indre værdi	0,92	0,87	0,90

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



DOWNLOAD
ÅRSRAPPORTEN
2019
på www.ejdtyskland.dk

INDHOLD

- 03 ÅRETS RESULTAT 2019
- 07 BERLINS UDVIKLING
- 10 HØJHUSBYGGERI I BERLIN
- 12 GAMLE KNOGLER OG LEGO KLODSER BYTTER PLADS

UDGIVELSE

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

Eftertryk kun tilladt efter
aftale med EgnsINVEST.

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen
(ansvarshavende)
Ulla Sørensen

Layout og produktion:
Charlotte Baagø
Skribenter:
Charlotte Baagø

TRYK & FOTO

Stibo Complete A/S, Horsens
BERLIN er svanemærket.

Foto:
Wikimedia
Shutterstock
Charlotte Baagø



SELSKABETS DRIFT

Covid19

Nedlukningen af Tyskland og herunder Berlin med henblik på at begrænse smitten af COVID-19 betyder, at nogle af erhvervslejerne i selskabet ikke har haft likviditet til at betale deres leje pr. den 1. april 2020. Selskabet har løbende været i dialog med flere af lejerne og har positive forventninger til, at den tilgodehavende husleje bliver betalt i løbet af de næste måneder. Dette begrundes med de hjælpepakker til erhvervslivet, som Tyskland tilbyder på både føderalt- og

lande-niveau. For eksempel kan virksomheder i Berlin med maksimum fem ansatte søge op mod 14.000 euro i direkte støtte over tre måneder til dækning af faste driftsomkostninger herunder husleje. Selskabet er i løbende dialog med lejerne om støttemulighederne, og der stilles krav om, at disse udnyttes, men grundet det massive ansøgningspres, kan det tage noget tid, inden støttemidlerne kommer til udbetaling.

Årets resultat 2019 – 80,8 mio. kr. før skat

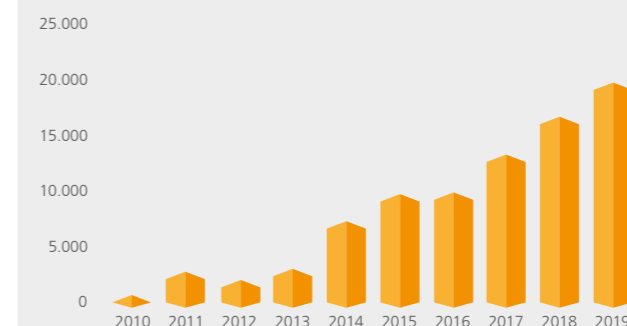
EBVAT er forbedret med 3 mio. kr. til 20,5 mio. kr. i 2019. Af årets resultat udgør værdireguleringer 60,3 mio. kr.

ÅRETS RESULTAT

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat for 2019 på i alt 80,8 mio. kr. på koncernniveau mod 86,6 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 60,3 mio. kr. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 20,5 mio. kr. mod 17,5 mio. kr. sidste år. Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet 18,5-20 mio.kr.

Den positive afvigelse på årets EBVAT i forhold til 2018 med 3 mio. kr. skyldes, at nettoomsætningen er steget på grund af, at porteføljen er udvidet gennem akquisition samtidig med, at driftsomkostningerne har været faldende. Ligeledes har koncernen igen i 2019 optimeret ejendommenes arealer og derved opnået en højere leje og endvidere inddraget nye arealer, der tidligere har været henlagt til lagerområder, hvorved nettoomsætningen også er forøget. Renteudgifterne er steget på grund af

EBVAT TDKK



EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.



udvidelsen af porteføljen, men grundet det lave renteniveau i 2019 er lånoptagelsen sket på yderst fordelagtige vilkår.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i 15 enheder, og tomgangsprocenten for boliger var 1,96% og for erhverv 1,14%. På samme tidspunkt i 2018 havde koncernen tomgang i fem enheder fordelt med 0,46% for boliger og 2,30% for erhverv. I det nye år frem til regnskabsafslæggelsen er tomgangsprocenten forblevet på samme lave niveau som ved udgangen af 2019.

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. Ved de større erhvervslejere foregår dette gennem kommunikation og deltagelse i forhandlinger, når lejekontrakterne skal indgås, forlænges eller opsiges. Endvidere erhverves løbende viden om udviklingen på ejendomsmarkedet fra artikler, økonomiske analyser og rapporter og ved at være i dialog med forskellige aktører på ejendomsmarkedet.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 60,3 mio. kr. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med 62,3 mio. kr. og hensættelse til salgs- og incentive-fee udgør 2,0 mio. kr. Årets værdiregulering er påvirket negativt med udvidelsen af ejendomsporteføljen i starten af året. Det skyldes, at handelsomkostninger på 11,6 mio. kr. udgiftsføres straks, så ejendommen efter købet

står opført til dagsværdien. Den væsentligste konsekvens ved forslaget om yderligere regulering af lejeloven i Berlin, stop af lejeforhøjelser de næste fem år, valgte koncernen at indarbejde i værdifastsættelsen af koncernens ejendomme allerede ved halvåret, idet koncernen vurderede risikoen for gennemførelse af dette forslag som høj. Ligeledes udmøntede lovforslaget sig i negative værdireguleringer, som dog kunne rummes i de eksisterende opskrivninger, idet markedet stadig har været stigende i 2019. 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.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 4,3% af koncernens samlede aktivmasse mod 5,5% i 2018. Værdireguleringerne er blandt andet skabt gennem den stadige efterspørgsel i markedet, generelle ændringer i markedslejen i 1. halvår 2019, reovering af ejendomme og lejligheder samt inddragelse af eksisterende arealer til boligheder. (Lovforslaget om fastfrysning af lejen var gældende fra det blev fremsat midt i juni 2019. Derfor har ændringer i markedslejen ikke haft effekt på værdireguleringerne i andet halvår af 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 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 mv. 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 10,8 mio. kr. ved årets udgang mod 14,3 mio. kr. sidste år. Soliditetsgraden for koncernen er uændret 42% efter købet af endnu en ejendom i begyndelsen af året. Det er koncernens mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2019 er der kreditfaciliteter til rådighed på 55 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 254,85 pr. aktie ved årets afslutning mod 227,02 ved begyndelsen af året.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 14,3% mod 17,4% sidste år, hvor dagsværdireguleringerne var højere end i dette regnskabsår. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker stigningen i EBVAT på 3,0 mio. kr. til, at denne igen i år er steget fra 3,5% i 2018 til 3,6% i 2019.

UDBYTTE

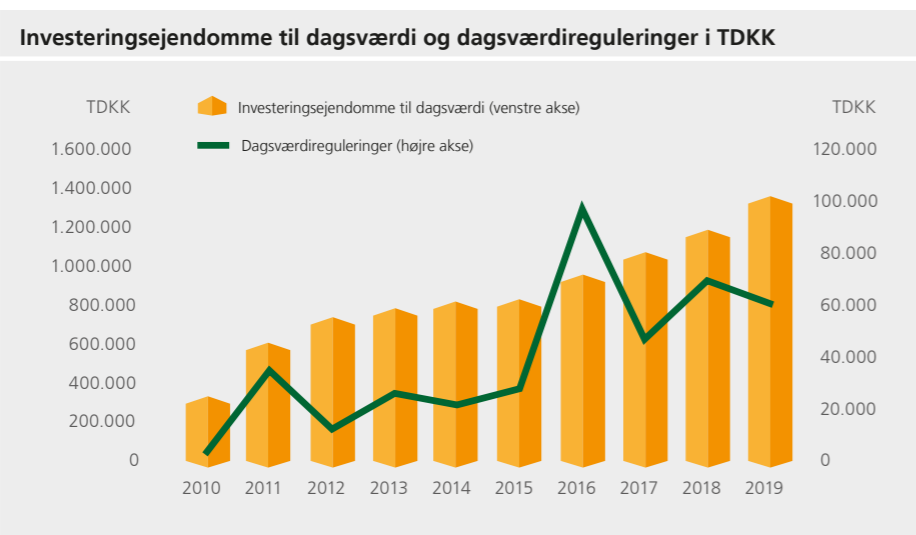
Koncernens likviditetsreserve er solid, og i lighed med sidste år indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte. Der foreslås et udbytte på 1,00 kr. pr. aktie á 100 kr., i alt 2,35 mio. kr.

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

LEDELSENS FORVENTNINGER

Med indførelsen af den nye lejelov i Berlin vil koncernen i 2020 fokusere på at holde vedligeholdelses- og reoveringsudgifter relateret til enkelte lejemål på et balanceret niveau. Derudover vil koncernen fokusere på at nytænke arealer i den eksisterende portefølje for derigennem at forøge de udlejningsbare kvadratmeter, idet disse ikke er omfattet af den nye lov om begrænsning på lejeforhøjelser. Der er forventninger om, at den nye lov vil afføde et fald i håndværkerudgifterne, hvilket dermed kan komme koncernen til gode ved etablering af nye lejligheder. Der er ikke indregnet lejeforhøjelser på lejemål i 2020.

Koncernen har ved udgangen af regnskabsåret omlagt ca. 62% af koncernens låneportefølje, svarende til 444,1 mio. kr. Omlægningen er sket uden omkostninger for koncernen, idet der var tale om eksisterende F5-lån, der udløb. Som en del af koncernens strategi om at minimere risikoen på renten, blev det besluttet at opdele lånet, så det har





forskellige udløbstider. F5-lånet er således blevet til et F3-, et F4- og et F5-lån. Såfremt der er rentestigninger de kommende år, betyder det, at lånemassen, der skal refinansieres, er mindre, hvorved renterisikoen minimeres. Omvendt vil et rentefald kunne komme koncernen hurtigere til gode. Det lave renteniveau ved udgangen af 2019 betyder, at renten for de omlagte lån nedsættes med 0,5%-0,65% årligt de næste tre til fem år, svarende til en årlig rentebesparelse på 3,1 mio. kr.

Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2020 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet 22,5-24,0 mio. kr., hvilket er 2,0-3,5 mio. kr. højere end det netop aflagte resultat. Nettoomsætningen forventes øget med ca. 0,3 mio. kr. i 2020, Indvirkningerne af den nye lejelov er indarbejdet, hvilket forventes at påvirke omsætningen negativt med 0,8 mio. kr. Der forventes en rentebesparelse på 3,1 mio. kr. som følge af den nævnte låneomlægning.

En stor efterspørgsel efter boliger og erhvervslejemål især til kontor betyder, at tomgangen i Berlin har været faldende gennem flere år. Tendensen forventes at fortsætte i 2020, og afspejles også i koncernens tomgang.

Ledelsens forventninger for 2020 er forbundet med flere usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Usikkerhederne knytter sig blandt andet til tomgang, ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske forhold samt ændringer

i finansieringsforholdene. Udbruddet og spredningen af COVID-19 i starten af 2020 har endnu ikke haft indvirkning på koncernens indtjening, men der foreligger en vis usikkerhed om, hvorvidt det vil kunne få betydning senere med hensyn til den fremtidige betalingsevne hos nogle af selskabets erhvervslejere. Erhvervslejere udgør 30% af koncernens omsætning. Ledelsen mener dog, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at vurdere, om det på sigt vil få tomgangen til at stige og dermed påvirke EBVAT, hvorfor risikoen ikke indregnes.

UDVIKLING I AKTIEKURSEN

Koncernen er noteret på First North på Nasdaq OMX Nordic med 2.348.070 aktier, stykstørrelse 100.

Aktiekursen er steget med 20,6% i perioden 1. januar til 31. december 2019. I løbet af året har der været en større volatilitet i aktien end tidligere. De mest markante udsving skete i perioden efter, at koncernen udbetalte udbytte, og den nye lejelov blev fremsat, samt i forbindelse med at koncernen modtog et betinget frivilligt købstilbud fra et ukendt tysk selskab. Koncernens aktionærer valgte at følge bestyrelsens klare anbefalinger om ikke at acceptere købstilbuddet, som lå langt under aktiekursen.

Koncernen har udbetalt udbytte de seneste fem år. Udbyttet er gået fra koncernens værdi. For at få det rette billede af afkastet fra en investering i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S bør det derfor lægges oven i kursen. ■

BERLINS UDVIKLING

Af Ulla Sørensen

I 2019 kunne Berlin fejre 30 års jubilæum for murens fald og se tilbage på tre årtier, hvor byen har gennemlevet en stor positiv forandring. Investeringer i infrastruktur, kulturinstitutioner store statslige byggerier og boligområder har skabt en rivende udvikling i byen. Projekterne har bidraget til at binde den delte by sammen igen og ikke mindst skabt basis for, at Berlin har kunnet leve op til sin genvundne status som Tysklands hovedstad. Ligeledes har de dannet grundlaget for den popularitet, byen nyder, som danner grundlaget for dens økonomiske udvikling.

i økonomien givet øgede skatteindtægter, som siden 2015 er steget med 27%.

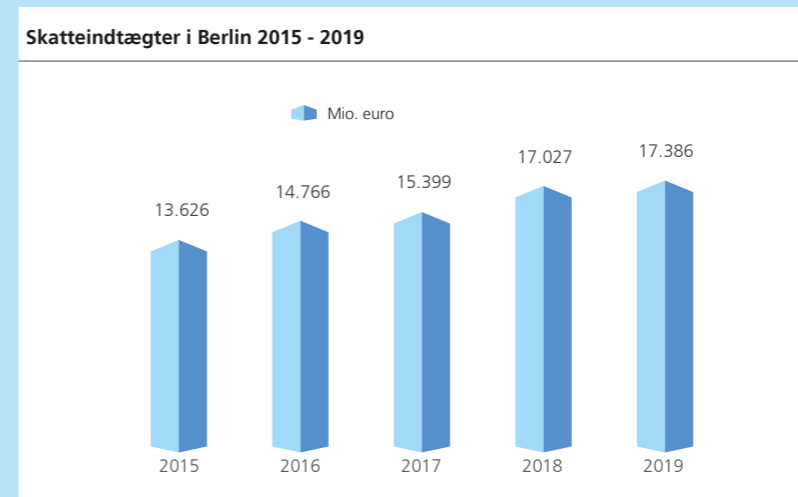


BERLINS BUDGET

For ottende år i træk har Berlin overskud på statsfinanserne og slutter året med et overskud; i 2019 på 1,6 mia. euro. Den positive økonomiske udvikling er afspejlet i BNP, hvor Berlin klarer sig bedre end de øvrige tyske delstater. Efter de første seks måneder af 2019 var BNP i Tyskland steget med 0,4% i forhold til året før. I Berlin var BNP i samme periode steget med 1,9% i forhold til året før. Ligeledes har væksten

BESKÆFTIGELSE

Den positive økonomiske udvikling er et udtryk for, at det går godt for de berlinske virksomheder. Sådan har det været gennem en lang årrække. Berlin har haft en vækst over gennemsnittet i Tyskland på 1,2% siden 2008. Dette er afspejlet i beskæftigelsen. Som det fremgår af figuren, er væksten i beskæftigelsen positiv, og siden 2010 er flere personer kommet i arbejde end året før. I 2019 er beskæftigelsen i Berlin steget med 2,5 %. Sammenlignet med udviklingen i Tyskland som helhed er Berlin den delstat, hvor beskæftigelsen er vokset mest både i 2019 og tidligere og der er især i de seneste år kommet mere kvalitet i de job, der udbydes. Blandt andet skabes hver femte nye job inden for it- og kommunikationsbranchen, hvor lønnen er højere end gennemsnittet.



Kilde: Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin.de



ERHVERVSLIV

Både industrisektoren og den virksomhedsnære service-sektor i Berlin har haft vækst i de første ni måneder af 2019. Den virksomhedsnære servicesektor udgør knap 30% af omsætningen i de berlinske virksomheder og har derfor en stor indflydelse på den samlede økonomi i Berlin. I alt har sektoren haft en økonomisk vækst på 5,2% og øget beskæftigelsen med 3,9%. Det er især it-virksomhederne, som oplever en markant vækst. I de første tre kvartaler af 2019 har de haft en vækst på 12,4% og øget beskæftigelsen med 14,5%. Industrisektoren har i samme periode haft en økonomisk fremgang på 5,7%. Særligt medicinalindustrien, som udgør 33% af omsætningen inden for sektoren, har haft et godt år med en vækst på 10,3%. Byggebranchen har lidt under manglen på kvalificeret arbejdskraft. Ordretilgangen har været positiv og er vokset med 2,7% i de tre første kvartaler af 2019, men udfordringer har betydet et mindre fald i omsætningen på 1% for byggebranchen.

Udfordringen for bygge- og anlægssektoren i Berlin har været den samme som i Danmark. Det har været vanskeligt at finde kvalificerede håndværkere og andre folk inden for byggesektoren. Samtidig har udbuddet af ledige byggegrunde været begrænset, og priserne er steget meget som følge af den store efterspørgsel. Selvom intentionerne til at bygge mere er til stede, har der således været mange forhindringer, som skulle overvindes. Som tidligere nævnt forventes dette at ændre sig i år blandt andet ved lavere håndværkerudgifter grundet Mietendeckel.

Om det er adgangen til arbejdskraft, der får erhvervslivet til at blomstre, eller det er væksten i erhvervslivet og dermed udsigten til arbejde, som tiltrækker flere indbyggere vides

ikke, og sandsynligvis er det en kombination af begge dele. Udviklingen er positivt for Berlin og har blandt andet kunnet aflæses ved en faldende arbejdsløshed, som alene siden 2010 er faldet med 5,8 procentpoint fra 13,6% til 7,8%, hvilket ligeledes kan aflæses i figuren nederst på siden.

Den innovative del af erhvervslivet, der hvor nye forretnings-idéer og opfindelser bliver født, har haft særlig stor succes. Byens nye virksomheder inden for it og digitale løsninger lykkedes i 2019 med at tiltrække 3,7 mia. euro risikovillig kapital. Det er 41% mere end sidste år og udgør over halvdelen af det samlede beløb, som er tilfaldet nye virksomheder i Tyskland. Det cementerer således også Berlins status som Tysklands start-up-hovedstad.



INDBYGGERE

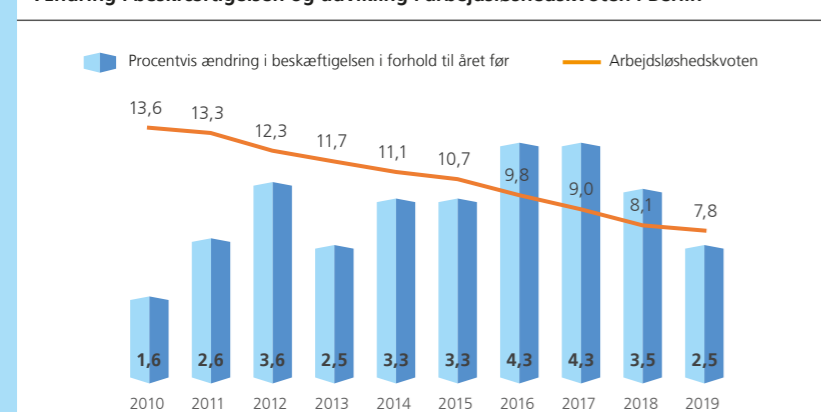
For ejendomsbranchen er væksten i økonomien og i særlig grad udviklingen i indbyggertallet interessant. Berlin har oplevet en massiv tilflytning gennem en lang årrække. 2019 er ingen undtagelse, dog ser det ud til at væksten i antallet af nye berlinere er mindre, end den har været de seneste år. Ved udgangen af 2019 havde byen 3.769.495 indbyggere, hvilket er 21.347 flere end ved starten af året. Ifølge prognoser forventes Berlin i perioden fra 2017 til 2030 at få en befolkningstilvækst på 9,6%, hvilket svarer til 348.000 indbyggere. En stor del af de nye indbyggere (155.900) vil være børn eller unge under 20 år, hvilket indikerer, at Berlins fremtid også efter 2030 har gode vilkår.



EJENDOMSMARKED

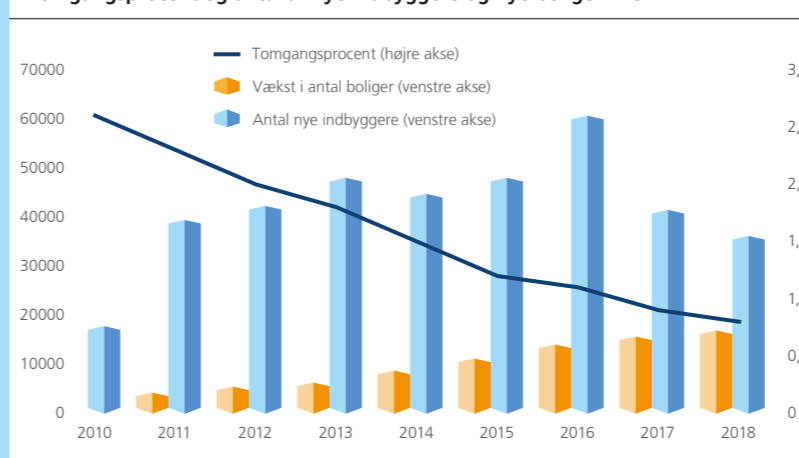
Der har i det meste af verden længe været en bevægelse i gang, hvor borgere flytter fra land til by. I Berlin har den udvikling været meget mærkbar, og lejemarkedet har derfor gennem en årrække været præget af en stadig sti-

Ændring i beskæftigelsen og udvikling i arbejdsløshedskvoten i Berlin



Kilde: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tomgangsprocent og antal af nye indbyggere og nye boliger i Berlin



Kilder: Statista og egen tilvirkning via Amt für Statistik Berlin Brandenburg

gende efterspørgsel og et stadig mindre udbud. Særligt i det billigste og midterste prissegment mangler byen boliger. Den tyske hovedstad har fået over 360.000 flere indbyggere i de seneste 10 år, men byggeriet af nye boliger er slet ikke fulgt med. Med de faldende tomgangsprocenter er lejeprisen naturligvis steget, og boligpolitik er blevet en vigtig sag som er kommet til at fylde meget på den politiske dagsorden. I 2019 førte det til et lovforslag om at lægge låg på lejestigninger, det såkaldte "Mietendeckel". Loven blev vedtaget af det berlinske parlament i januar 2020 og er netop trådt i kraft.

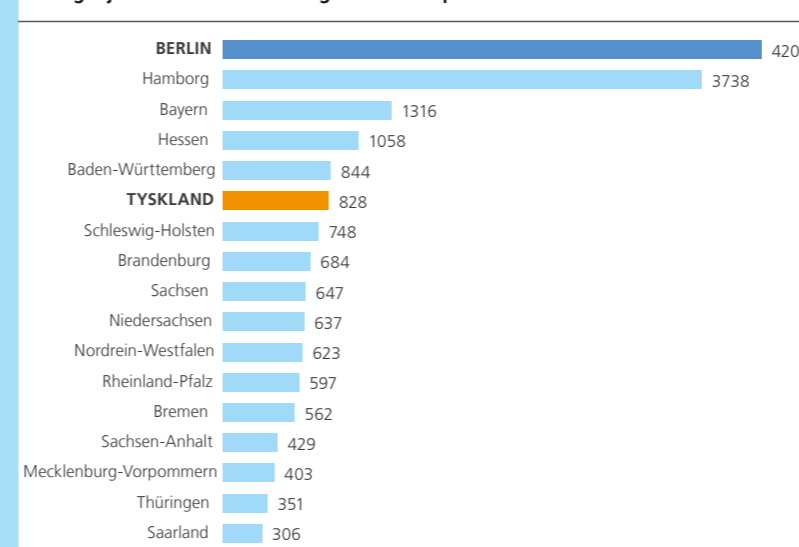
Der har været og er fortsat en massiv kritik af loven, blandt andet fordi den tilgodeser de berlinere, som allerede har et sted at bo, men ikke bidrager til, at der kommer flere boliger og dermed ikke afhjælper det reelle problem om et for

lille udbud i forhold til efterspørgslen. En anden del af kritikken baserer sig på, at flere juridiske eksperter har udtalt, at loven er forfatningsstridig og dermed ugyldig. Den er derfor indbragt for den tyske forfatningsdomstol. Debatten og lovforslaget har ikke ændret på værdiudviklingen af ejendomsmarkedet i Berlin, som også i 2019 var positiv. For en 60 m² bolig skulle man i 2018 betale 3.991 euro pr. m² i gennemsnit. I 2019 var prisen steget til 4.300 euro pr. m².

Med hensyn til antallet af transaktioner, hvor ejendomme skifter hænder, stammer de seneste data fra 2018. Her fremgår, at der var stor efterspørgsel efter ejendomme i Berlin sammenlignet med resten af Tyskland, men at antallet af handler var færre. Til gengæld var de blevet større målt i værdi. I alt blev der foretaget 31.000 transaktioner med etageejendomme i Tyskland i 2018 til en værdi af 26 mia. euro Kun 600 af dem eller 2% fandt sted i Berlin, men de udgjorde 2,4 mia. euro eller 9%, målt i værdi. Det betyder, at Berlin sammenlignet med de øvrige delstater i Tyskland lå i toppen målt på den gennemsnitlige værdi af transaktionerne, hvilket fremgår af figuren. I Berlin var den gennemsnitlige værdi af en transaktion 4.205 mio. euro, mens den i Tyskland som helhed var 828 mio. euro.

Den økonomiske udvikling i Berlin samt prognosen for befolkningstilvæksten viser, at der fortsat vil være stor efterspørgsel efter lejligheder i Berlin. ■

Etageejendomme - omsætning i mio. euro pr. transaktion i 2018



Kilde: Der Immobilienmarkt in Deutschland

Skyline og højhuse

Når der bygges i højden, udnyttes det åbne rum bedre, men til gengæld forandrer det byens skyline. Dette skaber et dilemma i en by, som vokser og derfor har brug for flere kvadratmeter, men som samtidig gerne vil bevare sit særkende.

Af Ulla Sørensen

“Hvis man lægger målet der og ikke vil bygge i højden, bliver det åbne rum desto mindre”.

Den ansvarlige politiker for byudvikling i distriktet, Charlottenburg-Wilmersdorf, Oliver Schruoffeneger, står bag udtalelsen. Politikerens pointe er, at når man kun vil bygge op til samme højde som de omkringliggende bygninger, er prisen, at kvadratmeterne må findes et andet sted, og det går især ud over de åbne områder, parker, legepladser, parkeringspladser m.v. Han refererer til et konkret projekt, hvor investorerne var villige til at bygge højere, men ikke fik lov til at overskride højden på de eksisterende bygninger i området.

Hvor højt der skal bygges, er en diskussion, som dukker op i Berlin med jævne mellemrum. Den handler om at finde den rette løsning på Berlins udfordring med at skaffe flere ledige kvadratmeter og samtidig bevare byens grønne områder og mange træer. Tysklands hovedstad er vokset med mere end 350.000 indbyggere på 10 år og forventes at runde fire mio. indbyggere inden 2030.

Vækst kræver forandringer, og dette er sagens kerne, for hvordan bevares man Berlins særkende samtidig med at skylinen ændrer sig?

FJERNSYNSTÅRNET FÅR NYE LEGEKAMMERATER

Mens man ikke er så glad for at bygge i højden i Charlottenburg-Wilmersdorf, er situationen en anden i Mitte og nærmere bestemt på Alexander Platz. Her er to byggeprojekter af skyskrabere på henholdsvis 130 og 150 m blevet godkendt. Planlægningen til det ene byggeri blev igangsat sidste år, og den 130 m høje bygning forventes at stå færdig i 2024.

De 60.000 m², skal både rumme plads til boliger, kontorlejemål og detailhandel. Vover man at kigge endnu længere ud i fremtiden, er der planer om yderligere byggerier på 150 m, hvilket vil bidrage til, at skylinen i Berlin Mitte ændrer sig, men her er de nye skyskrabere naturligvis heller ikke alene, da Fjernsynstårnet med sine 368 m så at sige for længe siden er brudt igennem taget og har hævet baren.

Måske har Alexander Platz nye skyskraberprojekter banet vejen for endnu et højhusbyggeri i Mitte. Arkitektbureauet, Chipperfields projekt har vundet konkurrencen om en 70 m høj kontorbygning med grønne terrasser i forskellige niveauer. Når kontortårnet står færdigt, får borgerne og gæster i Berlin mulighed for at nyde udsigten. Tagetagen skal nemlig efter planen være en offentlig tilgængelig bar.

TO REKORDER

Alexander Platz og Mitte kommer ikke til at være alene. I Neukölln, bydelen syd for Mitte, bygger Estrel Hotel deres nye tårn og sætter dermed to rekorder.

Tårnet bliver 175 m højt og er dermed det højeste hus i Berlin. Det udvider tillige Estrel Hotels kapacitet med 750-800 værelser, så de når op på en kapacitet på 2000 værelser og dermed bliver Tysklands største hotel. De ekstra kvadratmeter giver ydermere plads til 500 ekstra parkeringspladser, tagterrasse og et loungeområde i toppen af tårnet til hotellets gæster. Byggeriet begynder til efteråret, og når det står færdigt i 2024-2025, vil Estrel Hotel, som på dette tidspunkt skifter navn til Estrel Congress Center, have samlet 28.500 kvadratmeter at byde ind med på markedet for messer og konferencer.

SIEMENS STADT – STRID OM DEN HØJESTE BYGNING.

Siemens Stadt blev grundlagt i slutningen af 1800-tallet da virksomheden voksede ud af lokalerne inde i Berlins midtby. Med blandt andet 600 millioner euro i ryggen fra Siemens skal det tidligere

private og lukkede industriareal bygges om til et innovationscampus, som både skal indeholde boliger, børnehaver, en international skole udover forskningsfaciliteter og produktion. Overskrifterne og stridspunktet i forbindelse med planerne for det store projekt samler sig dog om en skyskraber på 150 m i den vestlige del af området. Den vindende arkitekt, Ortner og Ortner Baukunst har planlagt højhuset, til at blive kernen i det nye byområde. Tiden vil vise, om højhuset består, som arkitekten har tegnet det, når alle detaljer og de endelige byggetilladelser til det store projekt begynder at komme på plads. Siemens forventer, at byggeriet går i gang i 2022. ■



Gamle knogler fra Berlin på besøg i Danmark

Af Charlotte Baagø

Aldrig nogensinde har en Tyrannosaurus Rex sat sine ben på dansk jord, men det bliver ændret nu. I løbet af foråret og et år frem, vil Statens Naturhistoriske Museum i København udstille et af verdens mest komplette tyrannosaurus-rex-skeletter. Det blev fundet i 2010 i Montana, USA, og ejes af to danskere. De har opkaldt det store fortidsrovdyr efter deres sønner, skelettet bærer derfor navnet "Tristan Otto".

Hidtil har Tristan Otto været udstillet på Berliner Naturkundemuseum, så det er en meget begejstret museumsdirektør Peter Kjærgaard der nu byder det mere end 65 millioner år gamle skelet velkommen på udstillingen, "King of Dinosaurs". Det har altid været ejernes ønske, at det historiske skelet skulle på besøg i Danmark, men først i år har det praktisk kunnet lade sig gøre.

Demonteringen af de meget værdifulde knogler, nedpakningen i skumforede specialeballager og fragten til Danmark, er blevet nøje overvåget. Og de tyske eksperter bistår også ved genopbygningen af det 3,4 meter høje og 12 meter lange skelet i Danmark.

Det forventes, at Tristan Otto med sit syle-spids tandsæt vil tiltrække mange besøgende til udstillingen i København. I Berlin steg antallet af besøgende på museet med

50% efter at dinosauren flyttede ind og mere end tre millioner gæster har til dato beundret den frygtindgydende dinosaur.

Mens Tristan Otto er i Danmark, kan berlinerne på "Rotes Rathaus" beundre en LEGO model i størrelsesforhold 1:60 af det røde rådhus. Modelbygger Rene Hoffmeier har brugt mere end 200 timer og næsten 79.000 klodser til dette unikke projekt. Især de røde klodser måtte der naturligvis hentes ekstra mange af fra Danmark. Modellen af rådhuset er fyldt med finurlige detaljer så som bikuber, solceller på taget, lys i gange og sale. Ja, selv borgmesterens kontor er indrettet så tæt på virkeligheden som muligt.

LEGO-modellen blev præsenteret på Berlin Court Festival sidste år og har siden været udstillet på selve rådhuset, hvor der er gratis adgang i dagtimerne på alle hverdage.

Hvad enten man skal bygge en dinosaur i knogler eller en kopi af en kendt bygning, findes der ingen færdig byggevejledning, man kan følge. Begge projekter har krævet et kæmpe stort forarbejde, inden man kunne gå i gang. Men det har trods alt været både billigere og nemmere at skaffe flere røde LEGO-klodser, end at støve endnu et Tyrannosaurus Rex-skelet op, hvis man kom til at mangle en knogle.

BERLIN gør opmærksom på, at grundet COVID-19 er såvel Statens Naturhistoriske Museum og Rotes Rathaus lukket for besøgende for øjeblikket.