

BERLIN

NR. 1/2015 - ÅRGANG 5

AKTIONÆRINFORMATION ● EGENSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



INDRE
VÆRDI
NOTE
OVERSICHT
ÅRSRAPPORT
AKTIER
AKTIVER
PASSIVER
2014
KONCERN
GØRELSE
BALANCE
RESULTAT

KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

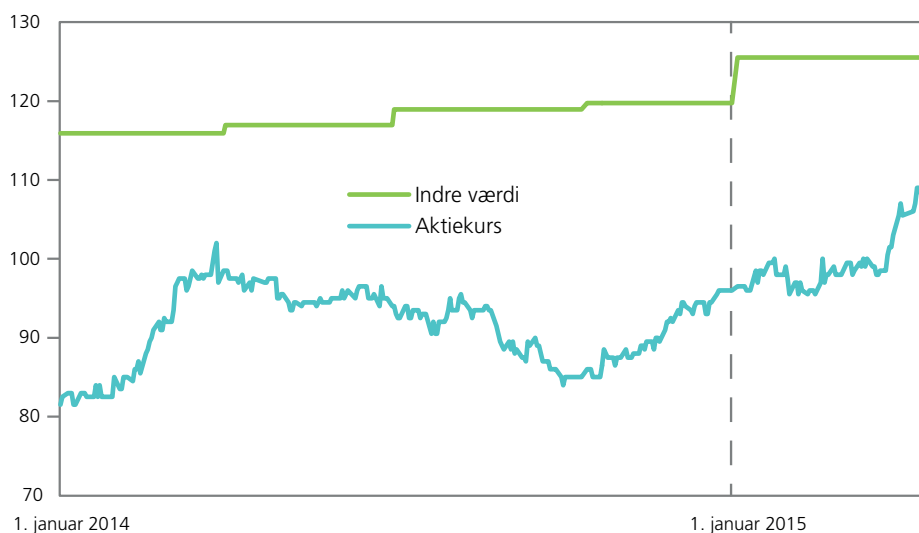
| PERIODEN | 1/1-31/12 2014 | 1/1-31/12 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | 42.452 | 41.709 |
| Resultat af primær drift | 21.747 | 19.440 |
| Finansielle poster (netto) | -13.708 | -15.681 |
| Dagsværdiregulering | 21.128 | 25.592 |
| Periodens resultat | 16.943 | 22.979 |
| Investeringsejendomme til dagsværdi | 866.184 | 836.852 |
| Balancesum | 872.159 | 848.351 |
| Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser | 294.474 | 271.407 |

| NØGLETAL | | |
|------------------------------------|---------|----------|
| Resultat pr. aktie efter skat | 7,22 kr | 10,19 kr |
| Egenkapital forrentning efter skat | 6,00% | 9,70% |
| Soliditetgrad | 33,8% | 32,0% |

| AKTIEN | | |
|----------------------------|--------|--------|
| Kurs pr. 31/12 | 96 | 83 |
| Indre værdi | 125,41 | 115,60 |
| Kurs/Indre værdi pr. 31/12 | 0,77 | 0,72 |
| Omsætning i mio. kr. | 46,3 | 31,0 |

| PORTEFØLJEN | | |
|----------------------|--|--------|
| Antal ejendomme | | 21 |
| Antal lejemål | | 697 |
| Antal m ² | | 58.498 |

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



DOWNLOAD MATERIALE

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' årsrapport 2014 kan downloades fra hjemmesiden: www.ejd-tyskland.dk



INDHOLD

- 2 Selskabets drift
- 4 Væksten i Berlin
- 7 Det store fodboldbrag
- 8 Interview med Thorkild S. Sørensen
- 10 Mitte
- 12 Formula Eprix i Berlin

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

Zeuner Grafisk, Odder
BERLIN er svanemærket.
Eftertryk kun tilladt efter aftale med EgnsINVEST.

FORSIDEN

Charlotte Baagø





SOLID UDVIKLING i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Selskabet har leveret et tilfredsstillende resultat på 19,5 mio. kr. før skat, heraf et driftsresultat på 8 mio. kr. og indstiller, at der udbetales udbytte til aktionærene.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2014 leveret et driftsresultat (EBVAT) på 8 mio. kr. Det er en markant forbedring på 4,2 mio. kr. i forhold til 2013 og også bedre end de udmeldte forventninger til årsresultatet fra tredje kvartals periodemeddelelse, som lå i intervallet 6,8 - 7,5 mio. kr. Det samlede resultat før skat inklusiv værdireguleringer udgør 19,5 mio. kr.

Selskabet har konverteret bankgæld til realkreditlån, hvilket er den væsentligste årsag til forbedringen af driftsresultatet. Omlægningen betyder, at selskabet har sparet renteudgifter på 2 mio. kr. Ydermere har lejestigninger og andre optimeringer resulteret i, at nettoomsætningen er steget med 2%. Et af optimeringstiltagene

er at holde tomgangen lav. Ved årets udgang havde selskabet en tomgang målt i antal enheder på 11 stk. mod 17 stk. i 2013. Tomgangsprocenten er dermed 1,2% for boliger og 4,3% for erhverv. Et andet tiltag har fokus på at holde driftsudgifterne lave. Disse er reduceret gennem løbende overvågning og effektivisering af istandsættelser.

UDBYTTE TIL AKTIONÆRERNE

Selskabets likviditetsreserve er solid og forbedres fremadrettet blandt andet via den forbedrede drift herunder en lav tomgang. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på 0,75 kr. pr. aktie á 100 kr.

EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer og særlige poster.



+ DKK 5 MIO. GRUNDET AFKLARING AF VOLDGIFTSSAG

I posten dagsværdireguleringer er der indtægtsført i alt 5,0 mio. kr. Beløbet er en tilbageført hensættelse til salgs- og incentive-fee på ophævede aftaler. Der opstod en række uoverensstemmelser i forbindelse med ophævelsen af de nævnte aftaler, som blandt andet handlede om honorarer knyttet til aftalerne. Det resulterede i en voldgiftssag. Tvisten blev afsluttet medio februar 2015, og som følge heraf kunne de hensatte salgs- og incentive-fee efter fradrag af sagsomkostninger indtægtsføres.

UDVIKLINGEN I AKTIEKURSEN

Der har været en positiv udvikling i aktiekursen i 2014 på 17,79%. Udviklingen er fastholdt ind i 2015.

Interessen for aktien er vokset gennem de seneste år. Der har i 2014 via NASDAQ OMX Copenhagen First North været handlet for 46,3 mio. kr. mod 31 mio. kr. i 2013 og 19 mio. kr. i 2012. Omsætning afviklet som OTC-handler skal tilføjes det samlede tal, men disse tal er ikke til rådighed.

Ved udgangen af 2014 havde EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S 1.997 navnenoterede aktionærer.

LEDELSENS FORVENTNINGER

Der arbejdes løbende med at optimere driften. Selskabet forventer, at årets driftsresultat i 2015 før værdireguleringer af investeringsejendomme vil ligge i intervallet 9,5 - 10,0 mio. kr., hvilket er 1,5 - 2,0 mio. kr. højere end det netop aflagte resultat. Forbedringen skyldes primært, at finansieringsomkostningerne bliver reduceret. Koncernens belåning er ændret, og hele koncernens realkreditbelåning er sikret en fast lav rente i fem år fra 1. januar 2015.

Tomgangen forventes at være i niveauet 1-2% for boliger og 4-5% for erhverv i 2015, under hensyntagen til at der løbende vil være udskiftning af lejere i ejendommene, og at lejlighederne skal istandsættes, inden nye lejere kan flytte ind. Det anses ikke for realistisk at få en lavere tomgang. ■

Berlin i væ



Set med investorbriller har Berlins ejendomsmarked i perioden 2008-2014 udviklet sig yderst positiv. Byen har gennem de seneste år haft store stigninger såvel i ejendoms- som lejepriserne. Forudsætningerne for, at den høje efterspørgsel på ejendoms- og udlejningsmarkedet vil fastholdes, er gode. Erhvervslivet trives, og der er vækst i antallet af nye virksomheder, hvilket smitter af på beskæftigelsen.

kst



Af Ulla Sørensen

Berlin har siden de vanskelige år efter genforeningen haft en strategi om at skabe gode vækstvilkår for erhvervslivet, da det er et grundvilkår for en positiv udvikling i byen generelt, at der er arbejdspladser. Berlin har blandt andet skabt resultater via forskningsmidler og ved at tilbyde et godt uddannelsesmiljø. Samlet set bidrager tiltagene til at øge byens popularitet, så antallet af indbyggere er vokset.

ØKONOMI I FREMGANG

Berlins økonomi har det bedre. I 2013 havde den tyske hovedstad overskud på de offentlige finanser for første gang siden genforeningen og er dermed begyndt at betale af på gælden. Det er godt nyt i en by, hvor gælden gennem næsten 25 år bare er vokset. Genforeningen af Tyskland og Berlinmurens fald var en økonomisk stor mundfuld for Tyskland og i høj grad også for Berlin.

Efter murens fald måtte mange virksomheder lukke – de vestberlinske som følge af at subsidierne for-

svandt, og de østberlinske som følge af, at de var nedslidte og havde forældet teknologi. Resultatet blev, at antallet af arbejdspladser i Berlin skrumpede til omkring en tredjedel, og at indbyggertallet faldt. Byen måtte starte forfra. Via investeringer, nytænkning, en målrettet indsats og ikke mindst store lån er Tysklands hovedstad blevet skabt, som vi kender den i dag. Gælden er derfor stor, men indsatsen for at skabe et nyt Berlin er også begyndt at virke – i 2013 så godt, at der blev overskud på de offentlige finanser, så Berlin kan begynde at betale af på gælden.

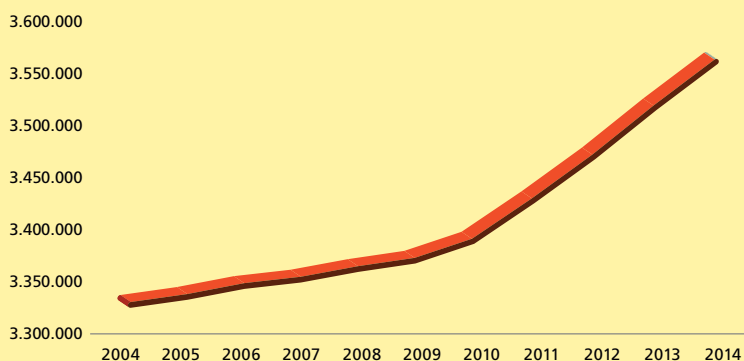
174.000 NYE INDBYGGERE PÅ FIRE ÅR

Når forholdet mellem udgifter og indtægter i Berlins økonomi er tippet over til plussiden, hænger det naturligvis sammen med de senere års positive udvikling i erhvervslivet og i indbyggertallet. Det har haft afgørende betydning – også for den del af økonomien der vedrører ejendomsmarkedet og EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' positive udvikling. Byens popularitet og magnetiske tiltrækningskraft medfø-

rer, at både behovet for boliger og ejendomsinvestorerne efterspørgsel efter mulige aktiver at placere deres kapital i fortsat er høj.

På fire år har Berlin fået 174.000 flere indbyggere, hvilket giver de siddende parlamentsmedlemmer store udfordringer med at skabe de strukturelle ændringer, der skal til, for at byen kan imødekomme de mange nye borgers behov for boliger, uddannelser og andre offentlige ydelser. Blandt andet har der været travlhed hos myndighederne med ansvar for at give byggetilladelser. Ultimo 2014 var der registreret 226 projekter med over 17.600 boliger. Dette er en væsentlig forøgelse i forhold til for få år siden, men ikke nok til at modsvare efterspørgslen. Ydermere er det langt fra sikkert, at alle projekter bliver gennemført.

Befolkningsudvikling i Berlin 2004 - 2014



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg

Berlins ledende politikere fastsatte i 2012 en målsætning om årligt at bygge 12.000 nye boliger. I henhold til prognosen for befolkningstilvæksten ville det kunne dække efterspørgslen. Prognosen estimerer, at Berlin i 2030 vil have et indbyggertal på 3.750.000. Med de seneste års vækst i antallet af indbyggere ser prognosen dog ikke ud til at kunne holde. Der tales nu om, at Berlin i 2030 har 3.900.000 indbyggere. Det betyder, at der er behov for omkring 20.000 nye boliger årligt for at følge med efterspørgslen.

FORSKNINGSMIDLER SÆTTER GANG I ERHVERVSLIVET

Berlins positive økonomiske udvikling og væksten i antallet af nye indbyggere hænger uløseligt sammen med, at erhvervslivet trives. Berlin har via en ihærdig og langsigtet indsats siden genforeningen formået

at vende en udvikling, fra nedskæringer og lukninger af virksomheder til, at der de seneste år har været såvel økonomisk vækst som vækst i antallet af nye virksomheder.

I de første ni måneder af 2014 er der blevet etableret 31.600 nye virksomheder. Berlin placerer sig dermed helt i toppen sammenlignet med de øvrige tyske delstater. Udviklingen er blandt andet et resultat af en målrettet strategi om at skabe vækst i erhvervslivet og dermed arbejdspladser ved at afsætte midler til forskning. Årligt afsætter Berlin 3,6% af BNP til forskning.

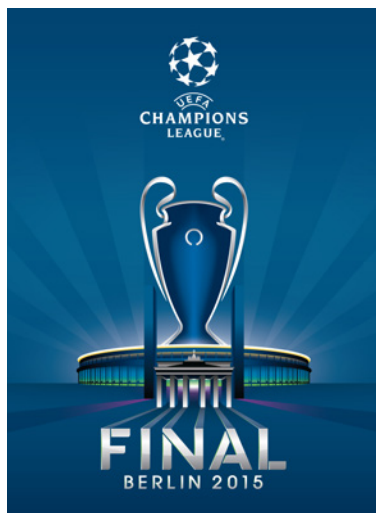
BERLINS EJENDOMSMARKED BLOMSTRER

Berlin har det største marked for ejendomshandel i Tyskland. I 2013 og tre kvartaler ind i 2014 blev der handlet ejendomme for 23,8 mia. euro i Tyskland. De 7,5 mia. euro var ejendomstransaktioner i Berlin. I alt skiftede ca. 120.000 boliger derved ejere. Den store interesse er smittet af på priserne for etageejendomme, som siden 2008 er steget 53,6%.

De store prisstigninger er naturligvis ikke kun et udtryk for, at Berlins popularitet er vokset markant blandt ejendomsinvestorerne. Priserne er også steget som følge af, at "moderniseringskaravanen" har været forbi mange af de nye attraktive kvarterer. Eller sagt med andre ord, har andelen af handlede nyrenoverede ejendomme været større i 2014, end den var i 2008.

Som tidligere nævnt har Berlin fået en markant vækst i antallet af indbyggere. Det har lagt pres på boligmarkedet, hvor efterspørgslen de seneste år er steget og derfor har presset lejen pr. m² ved nyudlejning op. I Berlin samlet set er priserne i 2014 steget med 6,6% i forhold til 2013.

Hvis man skal give et bud på, i hvilken retning ejendomsmarkedet i Berlin vil bevæge sig fremover, er der meget, der taler for, at det fortsat vil udvikle sig positivt. Den store efterspørgsel efter boliger vil fastholdes, da tempoet, der bygges nye boliger i, hverken nu eller i de kommende år kan holde trit med det voksende behov. Den store appetit, iværksætterne har på at starte nye virksomheder op, er yderligere en faktor, der taler til fordel for Berlins udvikling, og endelig er det meget opløftende, at Berlin er kommet med i det gode selskab, der betaler af på gælden. ■



Champions League finalen 2015

De bedste skal kåres i Berlin

Et højdepunkt, for mange fodbold-entusiaster, er den årlige UEFA Champions League finale, som kårer sæsonens bedste klubhold i Europa. Finalen afholdes i år den 6. juni i Berlin og tiltrækker, udover de to finaleholds supportere, masser af fodboldfans fra hele Europa.

Af Charlotte Baago

UEFA Champions League regnes for Europas fineste klubturnering for hold. Turneringen startede oprindeligt som European Champion Clubs' Cup, men skiftede for 23 år siden navn til UEFA Champions League.

DER KÆMPES PÅ OLYMPIASTADION

Det er i år den 60. sæson, og den kulminerer med kampen om den prestigefyldte titel i juni. Kampen spilles på det store olympiske stadion, som også har lagt bane til både VM-kampe i 1974 og i 2006 samt til DFB-Pokal finalen i 1985. Det store stadion ligger i Westend i Charlottenburg, og blev oprindeligt bygget til OL i 1936. Efter en omfattende renovering i 2006, blev antallet af sæder øget, så der i dag er plads til 74.500 tilskuere. Stadionet er også hjemmebane for den tyske storklub Herta Berlin, hvilket blandt andet afspejles ved, at den omkringliggende løbebane har en stærk blå farve, der matcher klubbens logo og spillerdragternes farve.

TYSK HOLD ER MED I OPLØBET

I april er der blevet spillet kvartfinaler i turneringen, og med helt fremme er det stærke tyske klubhold FC Bayern München. Klubben har gennem tiden vundet Champions League hele fem gange – senest i 2013 – så forventningerne til dem er tårnhøje. Det vil være en drømmefinale for tyskerne, hvis FC Bayern München bliver den ene af de to finalister, og de vil helt sikkert kunne regne med stor opbakning fra hjemmepublikummet.

LODTRÆKNING OM BILLETTER

Billetterne til den store finale er så attraktive, at man i perioden 5. - 23. marts kunne ansøge om at købe maksimalt to billetter på den officielle billetportal. Herefter blev de fordelt ved lodtrækning mellem ansøgerne. Den 10. april fik ansøgerne besked på mail, om de var blandt de heldige. Skulle man være i Berlin den 6. juni, må man derfor nok indstille sig på at skulle se kampen på storskærm i stedet for på selve stadion. ■



Engagement, fokus på at optimere driften samt udvikling af ejendommene er nøglebegreber for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S og ifølge direktør for selskabet, Thorkild Steen Sørensen, baggrunden for resultatet i 2014, der gør det muligt at indstille til at udbetale udbytte til aktionærerne.

*Direktør
Thorkild S. Sørensen*



OPTIMERING og udvikling er **NØGLEORD**

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har aflagt regnskab for 2014 og leveret et resultat på 19,5 mio. kr. før skat heraf 8 mio. kr. alene fra driften. Det er en forbedring af driften i forhold til sidste år på 4,2 mio. kr. Selskabet har som følge af det gode resultat og en solid likviditet besluttet at indstille til at udbetale udbytte til aktionærene på 0,75 kr. pr. aktie á 100 kr. BERLIN har sat direktør Thorkild Steen Sørensen stævne til en samtale om selskabets drift og om, hvordan han ser på mulighederne for, at ejendommene i Berlin fortsat kan levere gode resultater.

HVAD MENER DU, ER DEN PRIMÆRE ÅRSAG TIL, AT SELSKABET KLARER SIG SÅ GODT?

Vi har arbejdet målrettet med at optimere driften, både på udgifts- og indtægtsiden, ved at være meget opmærksomme på omkostningerne og selv have stor faglig viden om ejendommene og indsigt i udlejningsmarkedet i Berlin. Det kræver engagerede medarbejdere, der løbende arbejder med ejendommene for at tilføre dem værdi og med at skabe et bedre resultat i selskabet. Så skal vi heller ikke glemme, at renten er faldet, og at selskabet har en fornuftig finansiering. Det er en anden væsentlig årsag til, at vi har kunnet levere et driftsresultat på 8 mio. kr.

MAN SER IKKE SÅ TIT, AT EJENDOMSSKABER UDBETALER UDBYTTET, HVORDAN KAN DET VÆRE, AT EGNSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S ØNSKER AT GØRE DET?

Vi er rigtig tilfredse med, at selskabet har formået at trimme den primære drift så godt, at vi nu er i stand til at give lidt af overskuddet tilbage til aktionærene. At det er muligt, understreger naturligvis det, jeg sagde

*før, om at selskabet er lykkedes med at forbedre driften. Det betyder, at vi har en god likviditet i selskabet – men udbyttebetalingen er også et udtryk for, at selskabet har nået en moden-
hed, hvor det er muligt.*

HVAD VIL SELSKABET HAVE FOKUS PÅ I ÅR FOR KUNNE LEVE OP TIL FORVENTNINGERNE OM AT LEVERE ET LIGE SÅ FLOT RESULTAT I 2015?

Vi vil fortsætte med at udnytte de udviklingsmuligheder, der er i porteføljen – blandt andet modernisere lejlighederne, etablere penthouselejligheder og tilpasse erhvervslejemål til den dynamiske udvikling i Berlin.

PÅ DET SENESTE ER AKTIEKURSEN STEGET EN DEL, MEN DER ER DOG STADIG ET STYKKE VEJ OP TIL INDRE VÆRDI PÅ 125,41. HVORDAN VIL DU KARAKTERISERE EGNSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S SET MED INVESTORBRILLER?

Jeg mener, selskabet er en attraktiv langsigtet investering. Udbytteudbetalingen understreger det. Samtidig er Berlin en spændende investeringsmulighed. Byen er i en rivende udvikling. Det er også fornuftigt at have ejendomme i sin investeringsportefølje og EgnsinVEST Ejendomme Tyskland er en oplagt mulighed. Alle har mulighed for at købe aktierne til både pensionsopsparingen og til frie midler.

ER BERLIN EFTER DIN MENING FORTSAT ET ATTRAKTIVT INVESTERINGSMARKED?

Tyskland er attraktivt at investere i, og Berlin i særdeleshed er inde i en god udvikling. Byen er langt i processen med at manifestere sig som hoved-

stad. Man oplever det blandt andet på eventsiden, hvor det er lykkedes Berlin at tiltrække store verdensbegivenheder, så som Champions League-Finalen og en afdeling af den nye Formel-E-race her til sommer. Det var også naturligt, at det var i Berlins gader, fodbold-VM-holdet i sommers blev kørt rundt og hyldet. Så er det relativt billigt at være turist i Berlin. Og danskerne elsker byen. Man behøver bare at gå en tur op ad Ku'damm en lørdag eftermiddag, så er man ikke i tvivl om, at danskerne har taget byen til sig og føler sig forbundet til den – sandsynligvis både fordi den fysiske afstand er til at overse, og fordi vi kulturelt ikke er så langt fra hinanden.

HVORDAN SER MULIGHEDERNE PÅ EJENDOMSMARKEDET I BERLIN UD FREMFOR EFTER DIN MENING?

I selskabet er vi optaget af at have et højt cashflow. Det hænger sammen med en lav tomgang. Vi kan derfor godt lide den stabilitet, der er i tysk økonomi, fordi det også giver stabilitet på udlejningsmarkedet. Man så blandt andet den tyske økonomis styrke under finanskrisen, hvor Tyskland ikke oplevede de samme store udsving som andre nationer. Sammenligner man så ejendomsmarkedet i Berlin med byer som London, Paris og de skandinaviske hovedstæder – især Stockholm – har Berlin et stort potentiale. Byen har også en spændende erhvervsstruktur, hvor innovationen blomstrer, godt understøttet af uddannelsesmiljøet. Nogle af de nye virksomheder, der her bliver skabt, vil med tiden vokse sig store, og det lover godt for fremtiden. Alt i alt vil det øge efterspørgslen efter lejligheder og dermed påvirke resultaterne positivt. ■

distrikt=MITTE



Østtysk betonbyggeri, historiske monumenter og moderne arkitektur – Mitte har det hele. Det mest centrale af Berlins 12 distrikter er også det mest differentierede.

Af Ulla Sørensen

Mitte er det mest centrale distrikt i Berlin. Det består af de tre bydele: Mitte i sydøst, Tiergarten mod vest og Wedding mod nord. Til trods for den centrale beliggenhed er det dog langt fra kun dyre kvadratmeterpriser, man finder her. Indbyggerne i Mitte er tværtimod kendetegnet ved at have en meget blanded sammensætning.

MONUMENTER OG BOLIGER I BYKERNEN

Bydelen Mitte omfatter Berlins historiske kerne og er naturligvis den del af distriktet, som tiltrækker sig den største opmærksomhed. Her finder man – Brandenburger Tor, Berliner Dom, Fernsehturm og Museuminsel, hvilket blot er nogle få eksempler på, hvorfor langt de fleste, der besøger Berlin, gerne opholder sig en stor del af tiden netop her. Berlins historiske kerne adskiller sig dog fra de fleste storbyers ved også at rumme en stor boligmasse. I de fleste europæiske hovedstæder er indbyggerne flyttet ud, i takt med at virksomhederne er flyttet ind, så tidligere lejligheder er blevet omdannet til kontorer og andre erhvervslejemål, men ikke i Tysklands hovedstad.

I Berlins centrum er der en blanding af bolig og erhverv. Og der er oven i købet en bred sammensætning af boligtyper. Langs den mest mondæne gade, Unter den Linden, finder man distriktets dyreste og største lejligheder og i det hippe område nord og vest for Alexander Platz ved Hackesche Markt og Rosenthaler Platz er priserne også skyhøje. Man skal dog ikke længere væk end til området omkring Potsdamer Platz for at finde lejligheder med en leje, som indbyggere med en almindelig hustandsindkomst kan betale. Skønt Potsdamer Platz mest er kendt for moderne arkitektur af stål og glas, er der også en del ældre boliger. Der er et stort segment af både singler, pensionister og andre små husholdninger, der tiltrækkes af muligheden for at bo helt centralt, og som accepterer at betale ekstra for det også for en bolig af ringe standard. Grundlæggende er priserne på boligmarkedet i bydelen Mitte dog blandt de højeste i Berlin og har i 2014 nået et niveau, hvor de flere steder er stagneret efter at have oplevet stigninger på mellem 5 og 10% tidligere år.



MITTE

Mitte er både navnet på et distrikt og på en bydel i dette distrikt, hvilket kan være lidt forvirrende at finde rundt i. Når **bydelen** Mitte nævnes, er det således en del af **distriktet** Mitte.



DET GAMLE ARBEJDERKVARTER WEDDING

Som nævnt er Mitte et meget differentieret distrikt. Det kommer tydeligt til udtryk på boligmarkedet, når man bevæger sig fra Mitte til Wedding. Skønt bydelen har en central beliggenhed midt i Berlin og grænser op til det hotte kvarter Prenzlauer Berg mod øst og den historiske bykerne mod syd, er udviklingen gået noget langsommere i Wedding, og huslejerne ligger på et helt andet lavere niveau. Udviklingen hænger sammen med, at Wedding historisk er et gammelt arbejderkvarter. Det har haft indflydelse på befolkningssammensætningen – positivt i form af et livligt kunstmiljø og negativt i form af høje arbejdsløshedstal og lave hustandsindkomster.

En del af Wedding består desuden af arealer, hvor muren tidligere løb. Mens netop de områder hos storebror i syd har haft besøg af en hel hær af byggekraner og stilladser, er det samme ikke sket i Wedding. Dette er en anden del af forklaringen på, hvorfor bydelen har udviklet sig langsomt.

50'ER ARKITEKTUR I TIERGARTEN

Den sidste tredje bydel i Mitte hedder Tiergarten og består udover det store grønne område, der har lagt navn til bydelen, af kvarteret Hansaviertel og Moabit samt af området syd for Tiergarten-parken; også Hauptbahnhof og regeringskvarteret hører til bydelen. Oprindeligt var især området lige nord for parken et velhaverkvarter, men det blev ændret af de allieredes bomber under anden verdenskrig. Efter krigen blev kvarteret derfor omdannet til et boligkvarter for den almindelige vestberliner omend på en utraditionel måde. Tidens mest kendte arkitekter fik mulighed for at levere deres bud på en moderne bolig anno 1950. Man finder i dag således boligejendomme tegnet af både Arne Jacobsen, Poul Baumgarten og Alvar Aalto for blot at nævne nogle stykker.

Mens udviklingen på boligmarkedet er stagneret i Mitte, er der opsving flere steder i Tiergarten. Moabit, har længe stået på sidelinjen og set, at udviklingen på boligmarkedet er gået stærkt. Det har ændret sig i 2014, hvor kvarteret har haft store stigninger i lejeprisen. I den mest centrale del af Moabit inden for S-baneringen er det gået rigtig stærkt sidste år. Kvarterets status som et af de få områder i Berlins centrum, hvor det er muligt forsat at finde en billig bolig, er snart historie.

FLEST BYGGEPROJEKTER I MITTE

Man skulle synes, at arret fra muren i den centrale del af byen ville være lukket efter 25 år. Der er dog stadig tomme

pletter i distriktet Mitte, hvor der ikke er bygget, og disse er naturligvis meget attraktive. Mitte er derfor tyngdepunktet for nybyggeri i Berlin. I alt er der planlagt 226 byggeprojekter i byen, og heraf skal 42 efter planen realiseres i Mitte. Hovedparten af de 226 projekter er til ejerlejligheder, men 39 skal blive til lejeboliger. 10 af disse skal bygges i Mitte. Et af de store områder er Europacity nord for Hauptbahnhof. Det projekt har vi tidligere skrevet om i BERL!N. Her skal der bygges mere end 400 boliger, det samme skal der i området lidt øst for Europacity. Et tredje tungt område ligger sydligt i distriktet mod grænsen til distriktet Friedrichshain/Kreuzberg.

Skønt de 42 planlagte byggeprojekter i Mitte reducerer arealet af bare pletter, er det næppe det sidste, der bliver bygget her. Distriktets centrale beliggenhed øger kreativiteten, når det gælder om at udnytte ledige kvadratmeter. Det bliver derfor interessant at se, hvad arkitekterne finder på fremover. ■



Lydløs fart på Tempelhof



Formula E-prix i Berlin

Med mere end 1.200 elbiler og 200 offentlige ladestik i byen, fører Berlin an i Europa når det drejer sig om innovation og bæredygtig mobilitet. På denne baggrund har organisationen FIA valgt byen som vært for 8. runde af FIA Formula E Championship 2014/2015. Formel E er den nyeste klasse inden for professionel motorsport. Racerbilerne kører udelukkende på el. De første runder af mesterskabet er kørt i 2014 i Kina, Malaysia og Uruguay. I 2015 fortsatte man i USA, og nu kommer turen altså til Europa.

Af Charlotte Baagø

Den nedlagte lufthavn Tempelhof i Berlin, danner den 23. maj ramme om løbet og den nedlagte flyveplads er som skabt til arrangementet. Foran den lange buede, tidligere lufthavnsbygning skal kørerne kæmpe om placeringerne på en 2.469 meter lang rundstrækning udformet med 17 hårnålesving. De mange sving på den relativt korte rute vil udfordre deltagerne og deres el-racere maksimalt samt give tilskuerne masser af spænding og god underholdning.

Normalt er afviklingen af motorløb forbundet med en øresønderrende larm, benzinlugt og masser af udstødning, men dette løb med elektriske biler bliver en helt anderledes oplevelse. Ingen larmende motorer, lugt eller røg men derimod kun den hvislende lyd fra

bilernes dæk, der afslører de mange hestekræfter.

El-racer-teknologien åbner også nye muligheder for at skabe ekstra dynamik i løbene ved aktivt at inddrage tilskuerne og fans. Et fænomen, kaldet "fan boost", går ud på, at fans helt op til en time før hvert løb, online kan stemme på en af kørerne. De tre kørerne, som får flest stemmer, får hver et fem-sekunders "power boost" hvor deres el-racerbil midlertidig får forøget kræfterne fra 150 til 180 kW. Under løbene er racernes ydeevne normalt ellers låst fast i en "race mode" på 150 kW.

Få flere praktiske oplysninger på: berlin.fiaformulae.com ■