

BERLIN!

AKTIONÆRINFORMATION ● EGNSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S

NR. 1/2016 - ÅRGANG 6



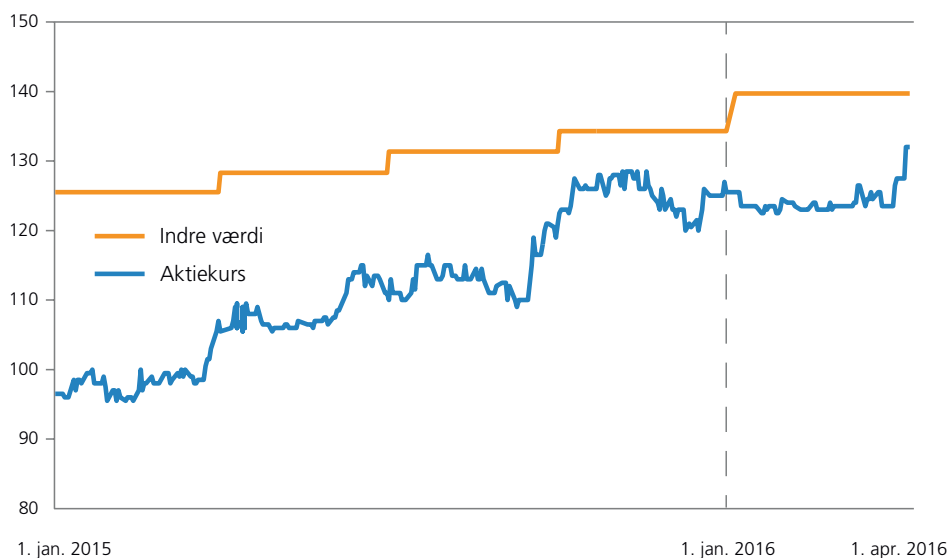
KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

PERIODEN (t.kr.)	1/1-31/12 2015	1/1-31/12 2014	1/1-31/12 2013
Nettoomsætning	42.688	42.452	41.709
Resultat af primær drift	22.284	21.747	19.440
Finansielle poster (netto)	-11.802	-13.708	-15.681
Dagsværdiregulering	27.414	21.128	25.592
Periodens resultat	34.607	16.943	22.979
Investeringsejendomme til dagsværdi	874.505	866.184	836.852
Balancesum	906.394	872.159	848.351
Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser	328.092	294.474	271.407

NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	14,74 kr.	7,22 kr.	10,19
Egenkapital forrentning efter skat	11,1%	6,0%	9,7%
Soliditetgrad	36,2%	33,8%	32,0%

AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	125,5	96	83
Indre værdi	139,73	125,41	115,59
Kurs/Indre værdi pr. 31/12	0,90	0,77	0,72

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



INDHOLD

- 3 Selskabets drift
- 4 Berlins økonomiske udvikling
- 8 Kurfürstendamm og KaDeWe sætter scenen
- 11 BMW made in Berlin
- 12 Bowie & 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

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

FOTOS

EgnsINVEST, Wikimedia, BMW

FORSIDEN

Indgangspartiet i en af selskabets
ejendomme.
Foto Charlotte Baagø



DOWNLOAD MATERIALE

Årsrapporten 2015 for EgnsINVEST Ejendomme
Tyskland A/S kan downloades fra hjemmesiden:
www.ejdtyskland.dk



Resultat på **DKK 37,9 mio.**

Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat på 37,9 mio. kr. – en forbedring på 18,4 mio. kr. i forhold til 2014. I lighed med sidste år indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte.

Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat for 2015 på i alt 37,9 mio. kr. på koncernniveau mod 19,5 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 27,4 mio. kr. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 10,5 mio. kr. mod 8,0 mio. kr. sidste år. Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet 9,5 -10,0 mio. kr., men blev opjusteret til 10,5 mio. kr. ved udmeldingen om årets resultat medio januar 2016.

Den markante ændring på EBVAT er opnået på flere af regnskabsposterne. Den primære årsag til selskabets forbedring af EBVAT på i alt 2,5 mio. kr. sammenholdt med sidste år skal findes på renteudgifterne, hvor der er en besparelse på 2,0 mio. kr. Besparelsen er opnået, ved at koncernen lukkede sine SWAP-forretninger ned i december 2014, hvilket har givet en betydelig besparelse på renteudgifterne. Den resterende forbedring på EBVAT er opnået ved besparelser på drifts- og administrationsomkostninger. Selskabet har en tomgang målt i antal enheder på 13 stk. mod 11 stk. i 2014. Tomgangsprocenten er dermed ved årets udgang 1,2% for boliger og 6,7% for erhverv. Efter regnskabs aflagelse er tomgangsprocenten for erhverv nedbragt til 3,3%.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 27,4 mio. kr. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med netto 15,3 mio. kr. efter hensættelse til salgs- og incentive-fee med 1,0 mio. kr. Årets værdireguleringer på ejendommene udgør alene 1,8% af selskabets samlede aktivmasse. Værdireguleringerne er skabt gennem renovering af ejendomme og enkelt-lejemål, hvilket har givet basis for en øget leje. Endvidere er værdi-

reguleringerne skabt ved ændringer i markedsløjen. Koncernen oplever, at efterspørgslen efter ejendomme i Berlin i 2015 er steget markant, og ejendomspriserne har som følge heraf været støt stigende. Det fremgår af såvel eksterne valuarvurderinger, der bruges til selskabets kreditgivere, som mæglervurderinger, der bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af selskabets ejendomme. Koncernen oplever på baggrund af stigende efterspørgsel også at få købstilbud på ikke udnyttede potentiale. Dette indebærer, 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.

Værdireguleringen indeholder endvidere en nettofortjeneste ved salg. Selskabet har ultimo 2015 indgået aftale om salg af en ejendom. Ejendommen, som stod foran en større uundgåelig renovering, blev ultimo 2014 nedskrevet til den værdi, man mente ejendommen udgjorde med fradrag af renoveringsomkostninger. Det blev dog vurderet i 2015, at selskabet kunne opnå mere ved at sælge ejendommen fremfor at gennemføre den påkrævede længerevarende renovering. Selskabet traf derfor beslutning om at igangsætte en salgsproces. Denne beslutning skulle vise sig fordelagtig, idet den store efterspørgsel efter ejendomme i Berlin betød, at den endelige salgspris lå 12,0 mio. kr. over ejendommens værdi et år tidligere. Den store afvigelse til dagsværdien et år tidligere er af ekstraordinær karakter. Der var en række risici af ukendt størrelse forbundet med ejendom-

EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer og særlige poster.

men, som køber var villig til at påtage sig og fuldstændig så væk fra i sin vurdering af købsprisen. Fortjenesten er dermed ikke et udtryk for, at koncernens ejendomme er for lavt vurderet, men at risikoen forbundet med denne ene ejendom, var problematisk at prissætte. Transaktionen er afsluttet primo 2016, og der er igangsat et arbejde med at identificere og anskaffe andre ejendomme til koncernen.

Likvide beholdninger udgør 2,6 mio. kr. ved årets udgang mod 4,2 mio. kr. sidste år. Soliditetsgraden for selskabet er 36% mod 34% sidste år. Det er selskabets mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2015 er der kreditfaciliteter til rådighed på 29 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage investeringer/renoveringer mv., der sikrer fremtidige pengestrømme.

Selskabets indre værdi er på 139,73 ved årets afslutning mod 125,41 ved begyndelsen af året, og egenkapitalforrentningen før skat udgør 12,2% mod 6,9% sidste år. Stigningen skyldes, at 2014-resultatet var påvirket af nedlukningen af SWAP. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er denne steget fra 2,8% i 2014 til 3,4% i 2015, hvilket kan forklares ved besparelsen på renteudgifterne.

UDBYTTE

Selskabets likviditetsreserve er solid, og i lighed med sidste år indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på 0,75 kr. pr. aktie á 100 kr. svarende til 0,75% af aktiekapitalen på 234,8 mio. kr.

LEDELSENS FORVENTNINGER

Der arbejdes løbende med at optimere driften. Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2016 før værdireguleringer af investeringsejendommene (EBVAT) vil ligge i intervallet 9,5 - 10,0 mio. kr., hvilket er 0,5 - 1,0 mio. kr. lavere end det netop aflagte resultat. Det skyldes blandt andet det forhold, at selskabet har solgt en ejendom primo 2016, og at driftsresultat for forventede ejendomsinvesteringer i 2016 ikke er medregnet i det budgetterede driftsresultat, da omfanget af investeringerne er ukendte. Endvidere vil der være et fald i omsætningen på 1 mio. kr. fra tilskud på IBB-midler (årligt tilskud i forbindelse med renovering). Det skyldes, at en kontrakt er udløbet, og at der vil gå en årrække, før dette kan indhentes på lejen, idet lovgivningen er restriktiv på mulighederne for lejestigninger umiddelbart efter ophør af tilskud på IBB-midler. Der forventes dog en besparelse på renteudgifterne på grund af tillægsbelåning på færdiggjorte taglejligheder. Dermed forventes der netto kun en nedgang i EBVAT på 0,5-1,0 mio. kr., som vil kunne forbedres ved forøgelse af ejendomsporteføljen i løbet af året.

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. En lavere tomgang anses ikke for at være realistisk.

UDVIKLING I AKTIEKURSEN

Aktiekursen har i 2015 udviklet sig positivt i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og er i perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 steget med 30%. ■





Berlins økonomiske udvikling

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har en interesse i efterspørgslen efter og udbuddet af bolig- og erhvervslejemål i Berlin. Selskabet holder sig derfor orienteret om de faktorer, der har indflydelse herpå herunder udviklingen i Berlins økonomiske vækst, arbejdsmarkedstal, indbyggertal antallet af boliger mv.

Af Ulla Sørensen

De seneste år har Berlin haft økonomisk vækst. Dynamikken i det berlinske samfund er målt ved BNP vokset med 18,1% i perioden 2005-2014, hvilket fremgår af figur 1, mens den i Tyskland som helhed er vokset med 12,3%. Væksten var i 2014 2,4% i Berlin og dermed den næsthøjeste blandt de tyske delstater. Væksten ses blandt andet ved, at der årligt etableres 40.000 nye virksomheder i Berlin. Som følge heraf markedsfører byen sig som Tysklands iværksætterhovedstad. Både produktions-, handels- og servicevirksomhederne har medvirket til at skabe vækst, men den medarbejdertunge del af service- og handelserhvervene, så som turisme og detailhandel har bidraget mest.

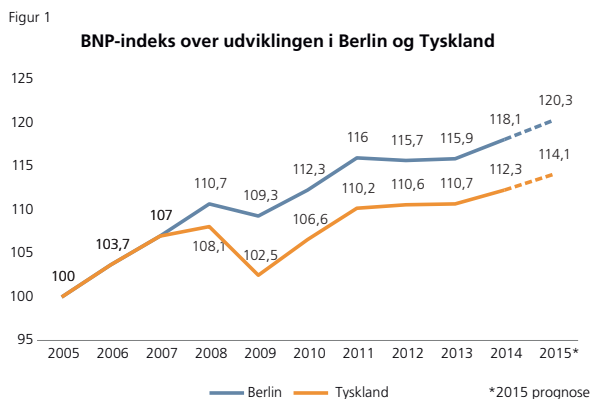
En markant stigning i indbyggertallet i kombination med den økonomiske vækst har haft en positiv afsmittende effekt på Berlins budget. Indtægtsgrundlaget er steget og Berlin har i 2015 modtaget t. euro 13.626.234 i skat, mod t.euro 13.126.803 i 2014 og t.euro 11.920.860 i 2013. Udviklingen er medvirkende til, at byen har fået overskud på det offentlige budget, så det har været muligt at afdrage på gælden. Se figur 2.

Dermed har Berlin skaffet sig et økonomisk råderum til at kunne øge investeringerne, i takt med at indbyggertallet stiger, uden at falde tilbage i et gammelt mønster med at finansiere offentlige investeringer med lån.

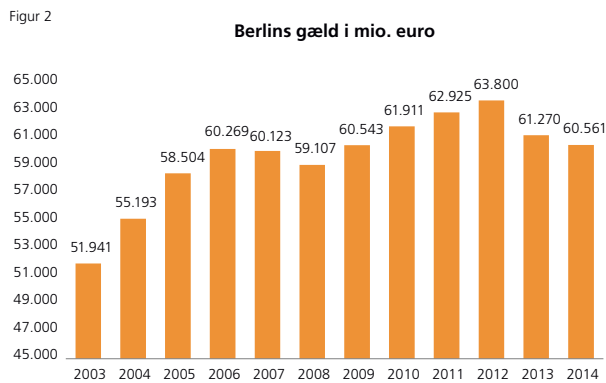
En positiv udvikling i beskæftigelsen samtidig med en vækst i antallet af indbyggere er en væsentlig forudsætning for øgede skatteindtægter og har medvirket til at skabe balance i det offentlige budget. Arbejdsløsheden er faldet fra 19% til 11,1% i perioden 2005 til 2014 – i juni 2015 var den faldet yderligere til 10,5%. Arbejdsløsheden i Berlin er stadig høj sammenlignet med Tyskland som helhed (6,7% i 2014), hvilket skyldes, at byen af historiske og strukturelle grunde har en relativ stor gruppe langtidsledige, som påvirker statistikken. Udviklingen bør dog vurderes i lyset af, at arbejdsløsheden er faldet, til trods for at udbuddet af arbejdskraft i form af flere indbyggere i samme periode er steget.

Arbejdsmarkedets udvikling i Tyskland måles på flere parametre herunder også udviklingen i antallet af erhvervsaktive. Berlin har gennem flere år ligget i toppen sammenlignet med de øvrige tyske delstater, når væksten i antallet af erhvervsaktive bliver målt. Dette fremgår af figur 3., hvor Berlins udvikling sammenlignes med udviklingen i Tyskland som helhed.

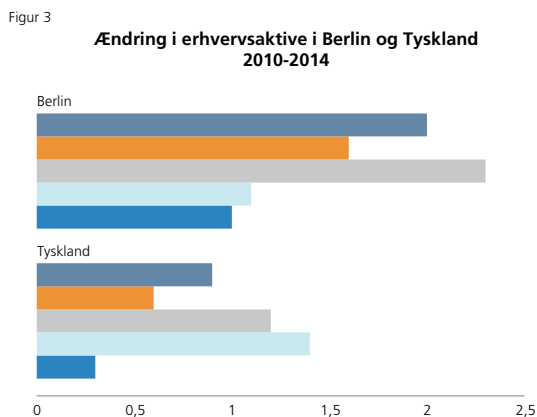
Den positive udvikling i økonomien og på arbejdsmarkedet samt det stigende antal indbyggere har fået efterspørgslen efter boliger til at stige og samtidig presset prisen på lejen op. I de seneste fem år er den gennemsnitlige leje ved nyudlejning steget 47% i



Kilde: Finanzplanung von Berlin 2015 bis 2019



Kilde: Berliner Wirtschaften in Zahlen / Flere udgaver



Kilde: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Berlin samlet set og i de centrale dele af Berlin endnu mere. Skønt den positive udvikling både i arbejdsløsheden og efterspørgslen ikke har ændret sig, har købekraften været en regulerende faktor for hvor meget lejepriserne har kunnet stige. Det ses ved stagnerende eller svagt faldende lejepriser ved nyudlejning de seneste to år i de mest populære områder.

I Berlin er købekraften lavere end i Tyskland som helhed, hvilket fremgår af figur 4 på næste side. Årsagen hertil hænger sammen med erhvervsstrukturen i Berlin. Traditionelt hører de videnstunge serviceerhverv så som finans- og advokatvirksomheder til højt lønsområderne. For faglærte er lønniveauet i industrisektoren højere end for faglærte i servicesektoren. Da Berlins erhvervsstruktur har en undervægt af netop finans- og industrivirksomheder sammenlignet med Tyskland som helhed og en overvægt af serviceerhverv – særligt andelen af jobs i turistsektoren er stor – er det generelle lønniveau i Berlin lavere. Desuden har Berlin en stor andel af start-up-virksomheder, som er i en opbygningsfase, hvor mest mulig kapital forbliver i virksomhederne med henblik på udvikling af disse frem for at blive udbetalt som løn.

Købekraften er bestemmende for, hvor høje huslejerne kan blive, da der er en naturlig grænse for, hvor stor en andel af den disponible indkomst lejerne ønsker at anvende til boligudgifter. Bevægelsen mod en ændring af erhvervsstrukturen og dermed også af købekraften er i gang i Berlin. Det ses blandt andet ved, at internationale revisionsfirmaer, advokatbureauer og finansvirksomheder er begyndt at åbne afdelinger i Berlin. De gør det blandt andet med henblik på at få kunder blandt de mange start-up-virksomheder, når disse skal videre i næste fase af deres udvikling. Derudover sætter byen på tiltrækning af nye industrivirksomheder og udvidelse af eksisterende ved at skabe attraktive vilkår for disse. Eksempelvis blev et stort areal til grønne industrivirksomheder indviet i 2015. Også udflytningen af statsapparatet fra Bonn til Berlin har bidraget og bidrager fortsat til en forøgelse af vellønnede jobs i den tyske hovedstad. I perioden 2009-2014 er købekraften i Berlin steget med 15% mod 12% i Tyskland som helhed.

Et kendetegn ved Berlins indbyggere er husstandenes størrelse. Berlins gennemsnitlige husstand bestod i 2013 af 1,75 personer, hvilket er den mindste blandt de tyske delstater. I Tyskland som helhed bestod den gennemsnitlige husstand i 2013 af 2,02 personer. Over halvdelen (53,9%) af husstandene i Berlin bestod i 2014 af en person.



Det er ikke seriøst at vurdere efterspørgslen på udlejningsmarkedet uden at tage udviklingen i indbyggertallet med i betragtning. I Berlin er indbyggertallet jvf. figur 5 steget siden 2004, dog med en kraftig acceleration de seneste fem år, hvor det er steget med mere end 220.000. Berlin havde ved udgangen af 2014 en samlet befolkning på 3.562.000, og den forventes ifølge den seneste befolkningsprognose at være steget til 3.610.000 ved udgangen af 2015.

Væksten i antallet af indbyggere i Berlin har skabt et behov for nye boliger, hvilket kun delvist er imødekommet af stigningen i antallet af boliger. Som det fremgår af figur 6, er antallet dog kun vokset med godt 28.000 på fem år, hvilket ikke er nok til, at det har kunnet følge med efterspørgslen. Berlin har som følge af udviklingen givet flere byggetilladelser de seneste år, og antallet af nybyggede boliger er steget. I 2014 og 2015 er der årligt givet byggetilladelser til ca. 16.000 nye boliger mod kun 4.000 i 2010, og antallet af realiserede byggeprojekter er steget i takt hermed. I 2014 blev der bygget ca. 7.300 boliger, og i 2015 forventes tallet at være i nærheden af 10.000. Stigningerne i både afgivne byggetilladelser og færdiggjorte boliger har dog ikke været tilstrækkeligt til at dække efterspørgslen, som anslås at være 20.000 nye boliger årligt. Det vurderes, at underbuddet af boliger vil stige yderligere, hvis ikke der kommer en markant stigning i byggeaktiviteterne i 2016.

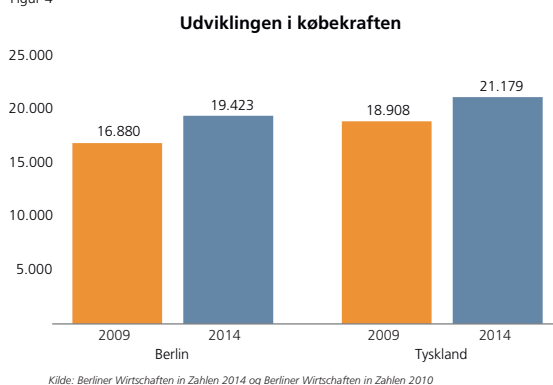
UDVIKLINGEN PÅ EJENDOMSMARKEDET

Ejendomsmarkedet i Tyskland og specielt i Tysklands største byer er en attraktiv investeringscase. Berlin udgør i den sammenhæng det største marked for ejendomshandel i Tyskland. I 2015 blev der handlet ejendomme for 25 mia. euro i Tyskland. Heraf udgjorde en femtedel, 5 mia. euro, ejendomstransaktioner i Berlin. I alt skiftede ca. 51.000 boliger derved ejere. Den store interesse er smittet af på priserne for etageejendomme, som siden 2010 er steget 75%.

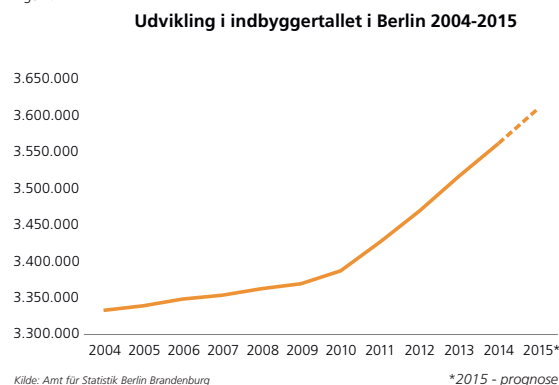
De store prisstigninger er naturligvis ikke kun et udtryk for, at Berlins popularitet er vokset markant blandt ejendomsinvestorerne. Priserne er ligeledes steget som følge af, den højere kvalitet som ejendommene har grundet renoveringer og moderniseringer.

Som tidligere nævnt er antallet af indbyggere i Berlin særligt de seneste fem år steget markant. Efterspørgslen efter boliger er steget i takt hermed og har presset lejepriserne pr. m² ved nyudlejning op. I Berlin samlet set er priserne i 2015 steget med 5,1% i forhold til 2014. ■

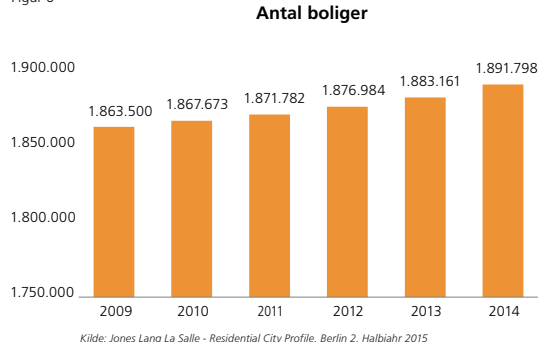
Figur 4



Figur 5



Figur 6





Restaurant under glastag, et underjordisk teater og penthouselejligheder i luksusklassen er blandt de tiltage, som enten skal i gang sættes, er på tegnebrættet eller står færdigt i Charlottenburgs mest centrale kvarter.

Af Ulla Sørensen



Kurfürstendamm

Siden murens fald har der været meget hype om bydelene Mitte, Prenzlauer Berg og Friedrichshain med henholdsvis Potsdamer Platz, Kollwitz Platz og Simon Dach Straße, som centrale trækplastre. Berlin har koncentreret sig om at opbygge de nedslidte kvarterer i det tidligere DDR og fjerne arrene fra muren. Skønt byggekraner og fokus primært har været rettet mod øst har byudviklingen i Vestberlin ikke ligget stille. Alene i Charlottenburg er der siden genforeningen opført flere markante bygningsværker. Blandt de største kan nævnes IHKs hovedsæde (IHK er brancheorganisationen for virksomheder i Berlin), Volkswagen Universitätsbibliotek (et stort statsbibliotek der hører under Berlins tekniske universitet) og Mercedes Welt (brandikonets mest prominente forretning i Berlin med biler udstillet i flere etager).

Også detailsektoren i Charlottenburg har udviklet sig de seneste år. Flere kendte brands har åbnet nye flagskibsforretninger på Kurfürstendamm, og indkøbscentret Bikini Berlin slog for få år siden dørene op for et center med en anderledes profil, end det er set tidligere.

I år er hele tre store projekter i detailsektoren uafhængig af hinanden meldt ud. Byens mest mondæne og kendte stormagasin, KaDeWe går i gang med en stor ombygning af forretningen, der også involverer restauranten på syvende etage. Det hendøde indkøbscenter, Kudamm-Karree med teater, højhus, parkeringshus og museum skal vækkes til live igen, og senest er Karstadt på Kurfürstendamm begyndt at opkøbe naboejendomme med henblik på at kunne realisere deres vision for fremtidens stormagasin. På boligfronten har den centrale del af Charlottenburg fået et boligkompleks i luksusklassen.

FIRE STORMAGASINER UNDER SAMME GLASTAG

Fire afdelinger med hver sin separate indgang og specialdesignede rulletrappe skal sikre, at KaDeWe fastholder sin fremtrædende position blandt Berlins og Europas stormagasiner. Idéen med arkitektonisk at arbejde med fire stormagasiner under samme tag, frem for hele bygningen under et, er bundet op på ønsket



og KaDeWe sætter scenen

om at gøre KaDeWe indbydende til forskellige målgrupper. Opdelingen har til hensigt at øge overskueligheden og lette adgangen for den enkelte kunde. Ved at opdele KaDeWe i mindre enheder undgår den kunde, som søger det klassiske look at skulle kæmpe sig igennem metervis af bøjlestativer med ungt teenagetøj, og omvendt kan den eksperimenterende kunde undgå jakkesættene og pressefolderne og gå direkte til hipsterafdelingen.

De fire indgangspartier vil alle lede ind til hvert sit centrale åbne atrium og hver sin unikt designede rulletrappe. Den mest ikoniske trappe bliver designet som et konkylie-sneglehus med større og større cirkler, jo højere den når op. Den vil samtidig også være den eneste, der når helt op til tagetagen, hvor restauranten fortsat vil befinde sig. Restauranten i KaDeWe er kendt for både den gode mad og den smukke udsigt. Udsigten skal man dog i dag være lidt heldig for at kunne nyde, da den leveres gennem et stort buet vindue, som er placeret midt i restauranten. Har man besøgt KaDeWes restaurant, vil man vide, at der er rift om de gode borde tæt ved vinduet. Arkitekternes løsning lægger op til, at restauranten fremover vil kandidere til at blive den bedst beliggende i Berlin. Hele taget bliver erstattet af glas og giver frit udsyn over Berlin for alle gæsterne. Køkkenchefen har indset værdien af den unikke tagkonstruktion. Han lægger op til, at holde åbent for gæster til kl. 24.00 mod i dag kl. 20.00, samt at restauranten skal være

åben om søndagen. Endelig efterlader arkitekternes løsning også et åbent område, der kan udnyttes som tagterrace og ikke mindst give udsyn til KaDeWes spændende og meget hemmelige madlaboratorium. Moderniseringen er anslået til at ville vare seks til otte år og koste 180 mio. euro.

KARSTADT ÆNDRES TIL MALL OF KU'DAMM

Et andet stort og meget velassorteret stormagasin, som blandt andet kan findes ved Kurfürstendamm i Charlottenburg, rumsterer også med store byggeplaner. Ejerne bag Karstadt ruster sig til fremtiden og vil virkeliggøre visionen

om at lade Karstadt på Ku'damm blive til "Mall of Ku'damm" – et 40.000 m² stort indkøbscenter. Det indebærer, at Karstadt i sin nuværende form må lukke for måske at genopstå som en del af det kommende storcenter. Som et led i planen er investorerne i gang med at opkøbe naboejendomme rundt om Karstadt. En proces, som dog kan tage tid, eftersom ikke alle er lige interesseret i at sælge. Eksperter inden for detailhandel mener,

KU•DAMM
KARREE





Haus Cumberland blev tegnet af arkitekten Robert Leibnitz, som også stod bag Hotel Adlon, og blev bygget i årene 1911-12.

I dag indeholder bygningen 183 lejligheder samt en række erhvervsrum.

det er vigtigt, at et indkøbscenter har indgange fra mere end en gade og derfor bør placeres op mod et hjørne. Et af indkøbsmålene er derfor ejendommen på hjørnet Kurfürstendamm og Joachimstaler Straße, som i dag huser den internationale tøj-kæde C & A.

MODERNISERING, NYT INDGANGSPARTI OG UNDERJORDISK TEATER

Lidt længere nede af Kurfürstendamm ligger Kudamm-Karree gemt. Karréen er en blanding af detailforretninger, kulturoplevelser og kontorlejemål og er placeret, så den har indgang både fra Kurfürstendamm og Lietzenburger Straße, som løber parallelt med Kurfürstendamm. Her finder man blandt andet museet, Story of Berlin, der er bygget sammen med en bunker fra anden verdenskrig, to teatre et indkøbscenter og en 23-etager høj kontorbygning.

De seneste år har Kudamm-Karree levet en hensygnende tilværelse, men den nye ejer har planer, der vil ændre arealet radikalt. En af de mere kontroversielle byggeplaner indebærer, at de to gamle teatre erstattes af et nyt underjordisk teater med plads til 670 gæster. Den nye kulturscene skal bygges 12 meter under jorden og også kunne fungere som biograf. Ovenpå teaterets tag, der vil være i niveau med jorden, skal der være en oval cafépavillion, som både vil betjene teatergæsterne og andre, der ønsker en pause fra det pulserende liv på Kurfürstendamm.

Ejeren har tillige med Kudamm-Karree investeret i to bygningerne ved siden af den nuværende indgang på Lietzenburger Straße. Disse skal begge rives ned med henblik på at kunne gøre plads til en mere synlig indgang til det kommende kultur- og indkøbscenter, men også skabe plads til et nyt hotel med 150 værelser, konferencesale og direkte adgang til karréen. Højhuset, som udgør en central del af området skal have facaden renoveret og i øvrigt moderniseres, men fortsat fungere som kontorbygning. Ifølge byggeplanerne har ejeren til hensigt at

etablere en børnehave på den ene af etagerne. Den ambitiøse plan forventes at koste et trecifret millionbeløb i euro, og målet er, at den nye Kudamm-Karree skal stå færdig i 2019.

NYISTANDSATTE LUKSUSLEJLIGHEDER I HAUS CUMBERLAND

Kurfürstendamm består naturligvis ikke kun af byggeprojekter i detailsektoren. Går man forbi Kudamm-Karree og lidt længere ned ad Kurfürstendamm dukker Haus Cumberland op. Den fredede bygning fra kejsertidens Tyskland startede sit liv som udlejningssuite med dertilhørende tjenestefolk, hvor velhavende tyskere kunne tage på ferie. Den funktion bevarede Haus Cumberland dog kun kort tid. I 30'erne overgik bygningen til de offentlige myndigheder – en status den bevarede indtil starten af nullerne, hvor myndighederne i Berlin satte ejendommen til salg. I dag består Haus Cumberland af boliger i den luksuriøse ende af skalaen. Via en grundig men nænsom renovering og ombygning er der blevet realiseret et ejendomsprojekt med 183 ejerlejligheder heraf 17 penthouselejligheder. Hele projektet stod færdigt i 2013.

DETAILHANDEL OG TURISME BAG ØKONOMISK VÆKST

I henhold til de udmeldte planer ser det ud til at en gåtur forbi KaDeWe og ned ad Kurfürstendamm i de kommende år vil byde på en del forhindringer, når man skal udenom byggekraner, stilladser og containere med byggemateriale. Det er især detailsektoren i Charlottenburgs mest centrale kvarter, som med disse planer udviser initiativ. Optimismen, der ligger bag udviklingen, hænger godt sammen med de økonomiske nøgletal fra Berlins Senatsforvaltning for Finans. De viser, at især handels- og servicevirksomhederne har stået bag byens økonomiske vækst og herunder særligt den medarbejdertunge del så som turisme og detailhandel. Udviklingen er også et signal om, at Charlottenburg fortsat er et attraktivt byområde. ■

BMW made in Berlin

BMW investerer 100 millioner i udvidelsen af deres motorcykelfabrik i Berlin. Et nyt digitalt styret højlager vil udvide kapaciteten og fordoble produktionen.

Af Ulla Sørensen

En BMW motorcykel fra fabrikken i Spandau i Berlin er en eftertragtet vare blandt motorcykelentusiaster i hele verden. Det betyder, at fabrikken de seneste tre år, hver måned har sat nye produktionsrekorder. Man har derfor også erkendt, at fabrikken skal udvides og moderniseres, hvis den forsat skal kunne følge med efterspørgslen.

I alt 100 millioner euro vil BMW bruge på at strømline fabrikken til fremtiden. Satsningen vil øge kapaciteten, så produktionen af de eftertragtede motorcykler, made in Berlin, fordobles. Der investeres i højteknologiske løsninger, hvilket blandt andet er tilfældet med det nye højlager, som udgør en meget væsentlig del af fremtidsplanerne. Lageret vil have en kapacitet på 32.000 pladser og kommer til at håndtere en million dele dagligt. Da det bliver bygget i umiddelbar forlængelse af montagehallen, forventes det samtidig at give en mere smidig produktion, ved at 500 interne transporter bliver sparet væk hver dag. For at få en fornemmelse af, hvor stort lageret er, kan man prøve at forestille sig, at hver plads var en kasse, og at alle kasserne blev stille op i en lang række efter hinanden. I så fald ville rækken kunne nå tværs igennem Berlin (ca. 45 km).

Samlet set er der tale om et byggeri på 35.000 kvadratmeter, som forventes færdigt ultimo 2017. Koncernen har desuden meldt ud, at der senere vil blive investeret 50 millioner euro i en ny lakeringsenhed.

Med udvidelsen af kapaciteten går BMW forrest i udviklingen mod mere digitalisering og intelligente produktionsapparater i Berlins industrivirksomheder. At det netop er i Berlin, BMW har valgt at opdatere deres kapacitet, hænger i øvrigt godt sammen med, at Berlin har meget at tilbyde, når det gælder forskning og viden inden for området. Fabrikken i Spandau er en af de største industrivirksomheder i Berlin med 2000 medarbejdere. ■





BOWIE & BERLIN

Berlin gjorde indtryk på Bowie, og Bowie gjorde indtryk på Berlin. Allerede tidligt i '70'erne fik Bowie øjnene op for byens kreative miljø og i årene 1976-78 bosatte han sig derfor i bydelen Schöneberg. Her satte han og makkeren Iggy Pop et stort præg på den musiske scene, og Bowie fik et helt specielt forhold til byen, som han bevarede i mange år efter sin afrejse.



David-Bowie-Straße

Det påvirkede musikere mange steder i verden, da den britiske musiker David Bowie pludselig døde den 10. januar i år, blot få dage efter udgivelsen af albummet "Blackstar".

David Bowie satte gennem hele sin karriere præg på sine omgivelser enten i form af sin specielle musik eller med sit psykedeliske tøjvalg. Uanset om man var fan af Bowie eller ej, så vidste de fleste mennesker, hvem han var.

Hans død berørte naturligvis millioner af fans verden over, og mange fans har siden hyldet den flamboyante sanger på enhver tænkelig måde.

Ikke overraskende vil også fans i Berlin gerne vise Bowie den sidste ære. De forsøger at få gaden "Hauptstraße" i Schöneberg omdøbt til Dawid-Bowie-Straße, som en blivende hyldelse til sangeren.

De begrundet blandt andet deres ide med, at der i Berlin findes adskillige gader

med det anonyme navn Hauptstraße, og at David Bowie som person har gjort meget for "at brande" Berlin som international kulturmetropol. Gruppen af fans har derfor oprettet en online-underskriftssamling, der i skrivende stund har samlet næsten 13.000 underskrifter.

Interessen for Bowie i Berlin understreges også af, at man siden en stor udstilling med kunstneren i 2014 løb af stablen, forsætter med den populære "Bowie Berlin Walk" – en guidet tur gennem byen fra Kreuzberg via Mitte til hans gamle kvarter i Schöneberg. Undervejs rundes blandt andet steder i Berlin, hvor Bowie har givet koncert, og den afsluttes på hans gamle ynglingscafé "Anderes Ufer" (I dag "Neues Ufer"). Der er fortsat også stor interesse for at besøge Hansa Studios, hvor Bowie og Iggy Pop i sin tid arbejdede. ■