

BERLIN

NR. 4/2017 - ÅRGANG 7

AKTIONÆRINFORMATION ● EGSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

INDHOLD

- 3 Selskabets drift
- 4 Gårdmiljø, energioptimering og strengsanering
- 5 Messe og kongresby Berlin
- 8 Staatsoper Berlin
- 10 Max og Moritz indtager Spree
- 12 Rausch Schokoladehaus

UDGIVELSE

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

REDAKTION

Thorild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION

Annemette Lundgaard

SKRIBENT

Charlotte Baagø

TRYK

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

FOTOS

Egenproduktion
Rausch
Shutterstock
Messe Berlin
Estrell Hotel & Congress Center
Staatsoper Berlin

FORSIDEN

Estrell Hotel & Congress Center



PERIODEN (t.kr.)	1/7-30/9 2017	1/7-30/9 2016	1/1-31/12 2016
Nettoomsætning	11.178	10.463	41.893
Resultat af primær drift	6.397	5.472	20.931
Finansielle poster (netto)	-3.014	-2.674	-10.314
EBVAT	3.382	2.798	10.618
Dagsværdiregulering	843	2.754	96.745
Periodens / Årets resultat	3.681	4.631	89.785
Investerings ejendomme til dagsværdi	1.097.404	920.860	1.003.167
Balancesum	1.101.303	924.184	1.006.746
Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser	444.494	364.850	417.598

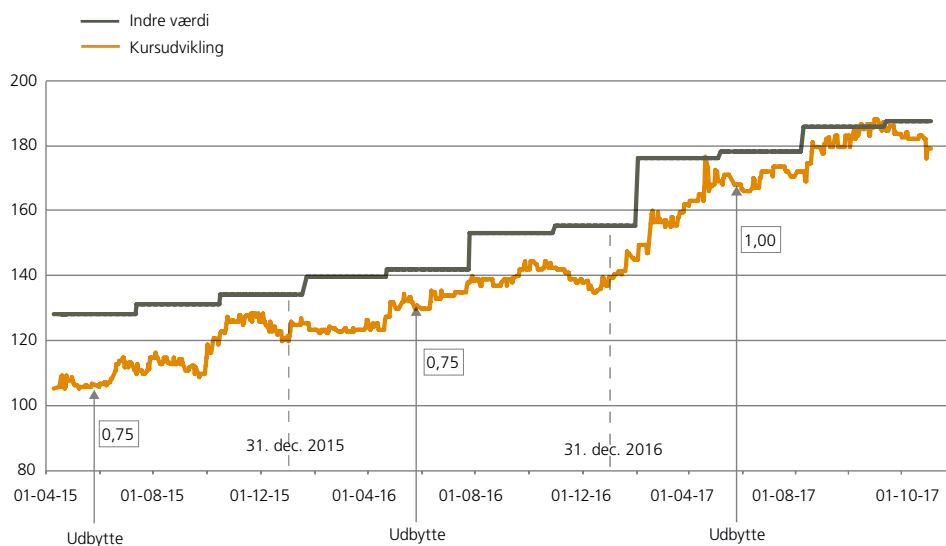
NØGLETAL

Resultat pr. aktie efter skat	1,57 kr.	1,97 kr.	38,24
Egenkapital forrentning efter skat	0,8%	1,3%	24,2%
Soliditetsgrad	40,0%	39,5%	41,1%

AKTIEN

Kurs ultimo i perioden	187	142,5	145
Indre værdi	187,42	155,38	176,11
Kurs/Indre værdi	1,0	0,92	0,82

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



DOWNLOAD MATERIALE

Periodemeddelelsen for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S - 3. kvartal 2017 kan downloades fra hjemmesiden: www.ejdtyskland.dk



Samlet resultat på 34,3 mio. kr.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har leveret et resultat i tredje kvartal på 4,2 mio. kr. hvoraf 0,8 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dermed er EBVAT-resultatet i perioden 1. juli til 30. september 3,4 mio. kr.

- Det samlede resultatet før skat er på 34,3 mio. kr. for perioden 1. januar til 30. september
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer er på 10,0 mio. kr. for perioden 1. januar til 30. september
- Soliditeten udgør 40,0%

Der er i perioden 1. juli til 30. september foretaget værdireguleringer for i alt 0,8 mio. kr., hvilket svarer til 0,1% af selskabets samlede anlægsaktiver. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på 3,4 mio. kr. for perioden. Dermed er det samlede resultat for kvartalet 4,2 mio. kr.

Det samlede resultatet før skat er på 34,3 mio. kr. for perioden 1. januar til 30. september og EBVAT-resultatet er på 10,0 mio. kr.

Selskabets indre værdi er steget med 0,93% til 187,42 i perioden 1. juli til 30. september, og børskursen er i samme periode steget med 8,72% fra 172 til 187.

Selskabets tomgang er 0,94% for boliger og 1,12% for erhverv pr. 30. september 2017, i alt 0,96% (7 lejemål).

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,0% for perioden, og soliditeten 40,0%.

De likvide beholdninger udgør 3,1 mio. kr., og der er ubenyttede kreditter i selskabet på 121,8 mio. kr., som kan anvendes til akquisitioner samt moderniseringstiltag på ejendommene.

LEDELSENS FORVENTNINGER

“Vi har fremrykket en række vedligeholdelsestiltag i år med henblik på at fremtidssikre ejendommenes kvalitet og position som attraktive lejemål, og har endvidere hjemtaget tillægslån i form af realkreditlån, som har medført nogle ekstraordinære omkostninger,” fortæller direktør Thorkild Steen Sørensen og fortsætter: “Det betyder, at selskabet må nedjustere forventningerne til EBVAT for regnskabsåret 2017 med 0,5 mio. kr. til intervallet 14,0-14,5 mio. kr. Disse omkostninger vil styrke driften i selskabet fremover.” ■

Gårdmiljø, energioptimering og strengsanering



Selskabet har arbejdet med en række små såvel som store vedligeholdelsestiltag i år, der alle har til formål at hæve ejendommens kvalitet og fastholde deres position som attraktive lejemål.

Det er nogle gange andet og mere end malerrullen, som skal i gang, inden en fraflyttet lejlighed kan lejes ud igen. Især hvis den forrige lejer har boet i lejligheden i mange år. Selskabet har haft en del større renoveringer af lejligheder i år, og i nogle ejendomme har det været fornuftigt samtidig at udvide renoveringen til også at omfatte udskiftning af rør til afløb, vand og varme til samtlige lejligheder.

På en ejendom har selskabet gennemført et større projekt, som også omfatter en forbedring af klimaskallen. Der er opsat udvendig isolering, og vinduerne er skiftet ud. Ved samme lejlighed er altaner blevet renoveret. I denne ejendom har tre lejligheder samtidig været igennem en total renovering, og i en fjerde er badeværelset blevet udskiftet.

Selskabet har fokus på at optimere driften. Når der vurderes at være et potentiale for at hæve den generelle standard i en af ejendommene, bliver det undersøgt grundigt. Et uforløst potentiale kan både handle om at udvide med taglejligheder eller lignende, men det kan også dreje sig om at udnytte, at det byområde, ejendommen ligger i, er blevet mere attraktivt og derfor i højere grad end tidligere, tiltrækker beboere med højere indkomster. For at være attraktivt for dette segment, kan det kræve nogle generelle forbedringer af ejendommen. En af selskabets ejendomme har været i en situation, hvor lejlighederne har været fine, men hvor gården skulle løftes til samme niveau.

Med ny belægning, grønne bede, borde og bænke samt afskærmning til skraldespande og cykler er gården blevet et sted, hvor beboerne i lejlighederne synes, det er rart at være. Gårdmiljøet er blevet et aktiv for ejendommen, som fremover bidrager til at tiltrække lejere. ■





Messe- og kongresby Berlin

Såvel prestige som økonomisk gevinst er forbundet med at være Tysklands største og vigtigste messe- og kongresby. Branchen har derfor stor bevågenhed i Berlins erhvervsliv, og byen bruger mange kræfter på at pleje og fastholde kunderne.

Af Ulla Sørensen

Berlin er meget anerkendt for at kunne løfte opgaven at sikre en professionel afholdelse af store globale organisationers arrangementer, og hele forretningsområdet er vokset år for år. Opgaven med at markedsføre Berlin som messe- og kongresby varetages af Visit Berlin Convention Office. De hjælper tillige messe- og kongreskunderne med at gøre deres arrangement til en succes og bidrager med kommunikation og markedsføring samt sikrer, at der etableres kontakt til relevante leverandører.

Convention Office har overblikket over byens kapacitet, hvilket er afgørende, når en stor virksomhed eller verdensorganisation inviterer til en messe eller kongres. Ofte er der flere tusinde navne på gæstelisten, som alle skal have forplejning og overnatning. Kontorets store overblik sikrer, at den type opgave bliver løst med det rette set up og på det ønskede niveau.

1,00 MESSE-EURO BLIVER TIL 5,10 EURO KØBEKRAFT I BERLIN

Kontoret, der er en del af Visit Berlin, er således ansvarlige for at have tiltrukket omkring 1000 større arrangementer – europæiske samt internationale organisationers verdenskongresser, udstillinger og konferencer. Arrangementerne og de mange forretningsgæster genererede en samlet omsætning på 2,4 milliarder euro og fuldtidsbeskæftigelse til 41.500 berlinere sidste år.

Messecentrene, hotellerne og restauranterne står naturligvis som de direkte vindere af den positive udvikling, men mange nicheforretninger nyder også godt af, at forretningsområdet



blomstrer. Teknisk udstyr og know how som lys, lyd og it er livsnerven i ethvert arrangement, og leverandører af den type serviceydelser er blandt de virksomheder, der har del i omsætningen. Andre eksempler er udbydere af sikkerhed, transport, underholdning og catering. Berlins store fælleskasse kunne sidste år med tilfredshed konstatere, at forretningsområdet bidrog med skatteindtægter på 300 millioner euro. Ydermere har Investitionsbank Berlin regnet på de økonomiske sidegevinster af aktiviteterne og er kommet frem til, at hver messe-euro i gennemsnit genererer 5,10 euro købekraft i Berlin.

FORSKERE I MEDICIN, IT OG ELEKTRONIK MØDES I BERLIN

Prestige er naturligvis vanskeligere at veje og måle end omsætning og skatteindtægter. Der er dog ingen tvivl om, at især de store kongresser inden for medicin og sundhed kaster anerkendelse og status af sig. I dette efterår alene har 10.000 psykiatriske og 12.000 eksperter inden for ortopædkirurgi været samlet til deres respektive verdenskongress i Berlin, og næste år kan forskere inden for blandt andet kræft og diabetes se frem til at besøge byen.

Messe Berlin



Ligeledes giver det respekt til byen, at organisationer bag it-, kommunikations- og elektronikvirksomheder samt forskningsinstitutioner i stort omfang vælger at lægge deres internationale kongresser og udstillinger i Berlin. En af de ældste industrimesser, Die Internationale Funkausstellung, som udstiller elektronik til den private forbruger, har en lang tradition for at vise de seneste nyheder inden for sin branche frem i Berlin. Det samme gælder den Internationale luftfahrtindustri. Industrimesserne har fundet sted i Berlin siden henholdsvis 1924 og 1928. Næste år kan messepublikummet i Berlin desuden glæde sig til at få præsenteret nye opfindelser, produkter og løsninger inden for så forskellige brancher som turisme, fødevarer, rumfart og byggeteknik.

TITUSINDVIS AF KVADRATMETER CENTRALT I BERLIN

Gode faciliteter og en effektiv infrastruktur er et af de bedste salgsgenargumenter, Visit Berlin Convention Office benytter sig af, når de ovetaler arrangørerne bag de store arrangementer om at komme til Berlin. Særligt Berlin ExpoCenter City er et vigtigt aktiv i den sammenhæng. Expo Centeret er et stort kompleks af messehallen, eventlokationer og kongresfaciliteter, som ligger centralt placeret i Berlins distrikt, Charlottenburg/Vilmerdorf. Komplekset er blevet til gennem tilbygninger og udvidelser i over 100 år. I 2014 blev CityCube med over 6000 m² kongresfaciliteter indviet, og endnu en udvidelse er på vej i form af en ny multifunktionshal, som tilføjer yderligere 10.000 m² til Berlin ExpoCenter. Den nye hal forventes at kunne tages i brug i begyndelsen af 2019.

FRA EKSKLUSIVE SALE TIL FATBOYS OG GYNGESTOLE

Berlin ExpoCenter er den klart største udbyder af kvadratmeter i Berlin, men langt fra den eneste. En stribe andre udbydere kan også byde ind på opgaverne med at huse messer, konferencer, events og kongresser. Estrell Hotel og Congress Center satses ligesom ExpoCenter på det store publikum og kan tilbyde to store eksklusivt indrettede sale med plads til henholdsvis 6000 og 5200 mennesker. De kan samtidig tilbyde overnatning i egne hotelværelser til en stor del af deres publikum.



Fakta om messer og kongresser i Berlin

137.500 arrangementer i 2016

11,6 mio. deltagere i 2016 heraf 2,4 mio. udenlandske gæster

Antallet af deltagere fra 2015-2016 er steget med 1,8%

Berlin ExpoCenter råder over i alt 190.000 m²

Forretningsrejser i forbindelse med møder, messer, kongresser, m.v. stod for 7,7 mio. overnatninger i 2016 svarende til 25% af alle overnatninger i Berlin.

I den anden ende af spekteret er startup-virksomhedernes favoritsted. De nystartede virksomheder søger lokaler med mulighed for kreativ indretning, hvor de kan præsentere deres produkter. Her er Vienna House Easy populær. Konferencetellet ligger i Prenzlauer Berg og har gjort en dyd ud af at være atypisk og nede på jorden. Konferencetolene er udskiftet med fatboys og gyngestole, og pauserne er ændret til, at deltagerne selv går i køleskabet og henter en snack.

FORDUMS FLAGSKIB – RENOVERE ELLER RIVE NED

Det er dog ikke alt sammen succeshistorier. Den store hovedpine på Berlins kongresscene er i bogstavelig forstand VIRKELIG stor, 320 meter lang, 80 meter bred og 40 meter høj. Det drejer sig om ICC, Das Internationale Congress Centrum Berlin, der er tegnet af de to tyske arkitekter, Ralf Schüller og Ursulina Schüller-Witte og indviet i 1979. Blandt efterkrigstidens bygningsværker regnes det for et af de mest betydningsfulde, og det var således flagskibet på Berlins kongresscene i mange år. ICC blev lukket i 2014.

Når bygningsværket har udviklet sig til at blive en hovedpine fremfor et aktiv skyldes det primært, at det skal igennem en omfattende og forventelig dyr renovering for at kunne benyttes igen. Hvad der skal ske med ICC har skiftende regeringer i Berlin derfor drøftet i årevis, og frustrationerne har nu nået et niveau, hvor ledelsen bag Messe Berlin foreslår at rive fordums flagskib ned. Den for mange ret provokerende udmelding er udtryk for, at Messe Berlin ønsker at udvide kapaciteten nu og her. Om udmeldingen kan skubbe gang i beslutningsprocessen for ICCs fremtid, må vi vente og se.

MESSE- OG KONGRESMARKEDET I SKARP KONKURRENCE

Det går som sagt rigtig godt for Kongres- og Messeby Berlin. Forretningsområdet er i vækst, og omsætningen er steget de seneste år og forventes også at stige i år. Men der er samtidig fokus på, at Kongres- og Messeby Berlin bevæger sig på et marked i massiv konkurrence. For at fastholde eller udbygge markedspositionen må Berlin hele tiden udvikle faciliteterne og for eksempel være på forkant med den digitale udvikling.



Estrell Hotel og Congress Center

Ydermere skal infrastrukturen i Berlin følge med og blive ved med at tilbyde gode forbindelser både ind og ud af byen og internt i byen. Ledelsen bag Berlin ExpoCenter City har formuleret nogle store ønsker, der minimum skal sikre og helst udvide markedspositionen i fremtiden. En lufthavn, der har mulighed for at etablere oversøiske ruter, er et af dem. Ligeledes står mere kapacitet på ønskesedlen. Hidtil kan de dog glæde sig over, at messe- og kongreskunderne i stort tal tiltrækkes af Berlins charme og gunstige priser på hotelmarkedet og kongresmarkedet og foreløbig accepterer en eventuel lidt længere rejsetid. ■



Berlinerne

– Kompetente, nysgerrige

Berlinere er både nysgerrige og meget bevidste kulturforbrugere. Det skyldes formentlig, at de kan vælge og vrage mellem tilbuddene, og at der fra byens side er et stort fokus på kulturinstitutionerne. Denne opmærksomhed har Staatsoper Berlin blandt andet fået glæde af ved en omfattende reovering og modernisering, som netop er afsluttet.

Af Ulla Sørensen



Berlinerne har netop fået deres gamle operahus tilbage i funklende flot nyrenoveret stil. Syv år har istandsættelsen af den over 250 år gamle institution taget. Den eksisterende bygning stammer fra 1955, og den 3. oktober i år slog den omsider igen dørene op for publikum med scener fra Goethes Faust under ledelse af den kendte dirigent, Daniel Barenboim.

HIGHTEC-OPERA I ROKOKO-KLÆDER

Den første Staatsoper blev opført på foranledning af Friedrich II i 1741-42 som kongelig hofopera og placeret på Unter den Linden, hvor den befinder sig den dag i dag. To gange er bygningen brændt ned til grunden med cirka 100 års mellemrum. Men hver gang er den blevet genopført med de forbedringer teknisk som lysmæssigt, der har været muligt for den tid. Det genåbnede operahus er ingen undtagelse. Co-direktør Matthias Schulz, der overtager ledelsen af operahuset 1. april næste år



Billeder fra Staatsoper Berlin

og kritiske kulturforbrugere

fortæller: "Under åbningsdagene skrev nogen 'hightec-opera i rokokko-klæder'. Det rammer det egentligt meget godt! Med de nye tekniske og logistiske muligheder er vi blandt de mest moderne operahuse overhovedet." Den finkulturelle højborg kan byde 1356 gæster til opera ad gangen. En perfekt størrelse til at give gæsterne en nærværende operaoplevelse, mener co-direktøren. Han er dog mest stolt af loftet og forklarer her hvorfor: "Renoveringens hjertesag har været at forbedre akustikken, og vi er mere end tilfredse med resultatet. Ved at hæve loftet fem meter har vi skabt den nødvendige rumvolumen og har øget efterklangen fra 1,1 til 1,6 sekunder".

Statsoperaens placering på Unter den Linden giver byen en ekstra dimension, mener den kommende direktør: "Med alt det, der udvikler sig her, bliver Berlins historiske Mitte igen et kulturelt centrum for hele Europa. Statsoperaen befinder sig så at sige i centrum af det nye centrum, og berlinerne har et hus med international udstråling lige uden for deres dør." Man behøver kun at slå Unter den Linden op på Google-maps for at konstatere, at der er noget om snakken. Som naboer har de Humboldt-Forum, Museumsøen, Boulex Salen, Humboldt Universitetet, Tysklands Historiske Museum, Maxim Gorki Theater med flere.

Statsoperaen er dog langt fra alene om at kunne levere underholdning til det finkulturelle publikum i Berlin, for den tyske hovedstad kan prale af at have hele tre operahuse. Som kulturinstitutioner er de sammen med balletten fyrtårne på Berlins meget store kulturscene.

BEVIDSTE KULTURFORBRUGERE BESATTE TEATER

I august fik en hel femte kulturscene, teateret Volksbühne, ny leder, og det er ikke gået stille af. Volksbühne er kendt for at levere fornyende, rebelsk, antikapitalistisk teater, hvilket de har høstet enorm anerkendelse for igennem årene. Den nye chef, Chris Dercon, er tidligere chef ved kunstmuseet, Tate Modern i London, og kritikken af hans ansættelse har handlet om kompetencer og om frygten for, at avantgardeteateret under hans ledelse ville blive forvandlet til mainstream-teater med fokus på kommercielt sikre forestillinger frem for eksperimenterende fornyende scenekunst.

Protesterne kom blandt andet til udtryk i den skrivende presse, hvor kulturpersonligheder i Berlin sammenlignede hans ansættelse med at sætte en ishockeytræner til at træne det tyske fodboldlandshold. En gruppe teaterglade berlinere ville dog ikke nøjes at udtrykke deres protest ved det skrevne ord, men skred til handling og besatte teateret. I en uge i slutningen af september spærrede aktivister indgangen til teateret. Her ville de opføre deres egne forestillinger og invitere publikum ind gratis. Besættelsen fortsatte, indtil politiet til sidst blev involveret og sørgede for, at de aktivister, der ikke gik frivilligt, blev fjernet.

BERLINERE SOM KULTURFORBRUGERE

Jo, berlinerne går op i byens kulturliv, og det er der en god grund til. "Berlins image lever af sit ry som kulturmetropol. Fem ud af syv, der besøger Berlin kommer specifikt på grund af de kulturelle tilbud." fortæller chef for PR-afdelingen ved Senatsverwaltung für Kultur und Europa i Berlin, Daniel Bartsch.

PR-chefen beskriver berlinerne som kulturforbruger på denne måde: *"De er rå men hjertelige også når det gælder kultur, men kritiske"*, og co-direktøren for Statsoperaen, Mattias Schulzt uddyber: *"Når man vil overraske det berlinske publikum, må man finde den rigtige vej. Det bliver ganske enkelt for kedeligt, hvis man kun prøver at chokere dem."* Efter Schultz' mening kan berlinerne tillade sig at være kræsne. Med tre operahuse, ballet og talrige velrenommerede orkestre, mere end 150 teatre, en aktiv friscene, museer og gallerier har de et kæmpe udbud til rådighed.

Både co-direktør, Mattias Schultz og PR-chef Daniel Bartsch håber, at byens borgere blandt de mange muligheder også finder tid til at besøge den nyrenoverede Staatsoper. Desuden ser de gerne, at berlinere fra alle samfundslag, både børn og unge finder vej ind i den højteknologiske rokokko-bygning og sammen med såvel nationale som internationale operaentusiaster får glæde af den forbedrede akustik og nyder den smukke bygning.

På Staatsoper-berlin.de kan man se det omfattende program for de kommende måneder og læse mere om operaen. Siden kan læses på både tysk og engelsk. ■



Max og Moritz indtager Spree

Efterspørgslen på boliger med trendy beliggenhed i Friedrichshain-Kreuzberg er høj, og det presser priserne i vejret. Derfor påbegyndte "Wohnkompanie Berlin" i 2014 et ambitiøst byggeprojekt på en 10.000 m² stor grund tæt ved Spree og East Side Gallery. Det består af to høje boligårne med flere hundrede lejligheder forenet af et stort fælles bytorv med butikker, restauranter, caféer og kontorer.

Af Charlotte Baagø

De to årne bliver henholdsvis 85 m og 95 m høje og udgør dermed en markant del af Berlins skyline. Dette gav dem hurtigt tilnavnene "Max" og "Moritz" efter to populære tyske tegneseriefigurer af samme navn. Navnet hænger stadig ved, skønt projektet i dag er døbt UPSIDE Berlin. Placeringen af byggeriet, tæt på det store nye indkøbscenter, "East Side Mall" medvirker til, at gøre det meget attraktivt at bosætte sig her. Byggeriet kom fint fra start, men uvist af hvilke grunde, valgte selskabet alligevel i 2016 at sælge projektet for at koncentrere sig om andre ting. Herefter gik det halvfærdige byggeri helt i stå.

NY BYGHERRE OG NY KAPITAL

Her i efteråret kom der så endelig gang i byggeriet igen. Den nye bygherre er Mikare Development, som er en del af det tyrkiske konglomerat Demirören Holding. De har indskudt henved 200 mio. euro i kapital til færdiggørelsen af projektet. De har fokus på at sælge de nye lejligheder som eksklusive og high-end-boliger, i håb om at tiltrække unge karrieremennesker samt købere fra udlandet. Lejlighederne bliver eksklusive og udstyret med interiør i høj kvalitet. Køberne mødes af et internationalt miljø, så de kan føle sig hjemme. Kvadratmeterprisen er hævet betydeligt i forhold til de oprindelige planer, og den ligger nu mellem 5.000 til 12.000 euro afhængig af lejlighedens størrelse og på hvilken etage, den er placeret. De nye ejere har navngivet hele det store projekt "UPSIDE Berlin".

DE TO TÅRNE

I Max-tårnet bliver der beboelse fra syvende etage og opæfter. Her er der udelukkende tale om ejerlejligheder og salget er allerede så småt i gang, selvom

de først forventes indflytningsklar i 2020. Lejlighederne bliver på mellem 60 og 136 m², og prisen vil ligge fra 310.000 til 1.300.000 euro. I de første seks etager er det planen at indrette 80 mindre møblerede lejligheder.

Moritz-tårnet får 26 etager, der fortrinsvis indrettes med lejligheder og kontorer. Dertil åbner efter planen en børnehave og et fitnesscenter i ejendommen.

FRIEDRICHSHAIN MED MODERNE VINKEL

Friedrichshain-Kreuzberg er det distrikt i Berlin, hvor der bor flest indbyggere pr. kvadratmeter. Den yderligere fortætning, som de to nye højhuse giver anledning til, viser med al tydelighed, hvor attraktivt distriktet er, og det samme gør de mange byggekraner på arealet. Generelt har byggekranerne nærmest haft fast ophold på arealet, siden Mercedes-Benz-arenaen blev bygget. Udover de to højhuse arbejdes der også på højtryk med at få indkøbscentret, East Side Mall, færdigt. Sammen med de eksisterende bygninger og virksomheder bidrager de mange byggeprojekter til at skabe et helt nyt kvarter, som både har positiv indflydelse på det eksisterende miljø og tilfører bydelen en anderledes moderne vinkel. Udviklingen trækker Friedrichshain-Kreuzberg i en retning, som gør det attraktivt at bo i for en større målgruppe, og som også skaber flere arbejdspladser. Zalando, som har deres hovedsæde i det nye kvarter, har meldt ud, at de forventer at udvide med yderligere 2800 arbejdspladser. Det nye indkøbscenter med plads til 120 detailforretninger bidrager ligeledes med arbejdspladser, og det samme gør Mercedes-Benz-Arena. ■



Den ædleste chokolade til konsum og beundring

Verdens fineste og reneste chokolade sælges i Berlin. I en fin gammel hjørneejendom ved den smukke Gendarmenmarkt ligger det elegante "Rausch Schokoladehaus" med sine grønne markiser. At købe chokolade her kan sidestilles med at shoppe tøj hos Harrods i London. Butikken er et paradys for alle, som sætter pris på god chokolade. Her har man nemlig en lang tradition for at sælge det bedste og fineste af slagsen.

Af Charlotte Baagø

KUN DET BEDSTE ER GODT NOK

De fleste mennesker elsker chokolade. Men de færreste ved, at 90% af den solgte chokolade er dyrket "konsumkakao" fra plantager fortrinsvis i Afrika. Hvorimod de sidste 10% er lavet af såkaldt "ædel" kakao, der stammer fra planter, som kun vokser i et smalt bælte omkring ækvator.

Rausch Schokoladehaus har produceret og forædlet chokolade i snart 100 år og er kendt verden over for produkter af de allerbedste råvarer. I den familie-ejede virksomhed anses den ægte chokolade nemlig for at være en fin delikatesse på linje med gourmetmad, som på ingen måde kan sammenlignes med "slik".

Rausch har altid haft den filosofi, at der kun findes ét "Rausch Schokoladehaus", og dét ligger i Berlin. Det er netop en del af magien. For at få adgang til den lækre chokolade må man enten besøge butikken eller købe lækkerierne via deres webshop. Der er dog ved at ske en opblødning af princippet. På sigt planlægger Robert Rausch at udvide webhandlen til flere lande, og han afviser heller ikke, at der med tiden måske kan åbne endnu et chokoladepus i en anden europæisk by.

BUTIK OG CAFE

Omkring 1.000.000 mennesker besøger hvert år "Rausch Schokoladehaus". Her kommer både Sheiken fra De Forenede Arabiske Emirater og medlemmerne af den lokale bowlingklub for at handle. Allerede ved indgangen til butikken mødes de af en næsten højtidelig stemning. Duften af chokolade og de elegante ekspedienter i hvide skjorter og mørkegrønne forklæder er med til at skabe en særlig atmosfære. Udover at købe chokolade kan kunderne beundre store kunstfærdige chokoladeudgaver af byens attraktioner, som er udstillet i butikken, for eksempel Brandenburger Tor og en meterhøj udgave af fjernsynstårnet.

Efter at have gjort sine indkøb i butikken i stueetagen, kan kunderne gå op på første sal og nyde varm chokolade i caféen. Har man stadig ikke fået chokolade nok, findes der også et lille chokolademuseum, hvor interesserede kan få indblik i kakaobønnens vej fra træet til de færdige delikatesser i stueetagen. ■

