

BERLIN!

NR. 1/2019 - ÅRGANG 9

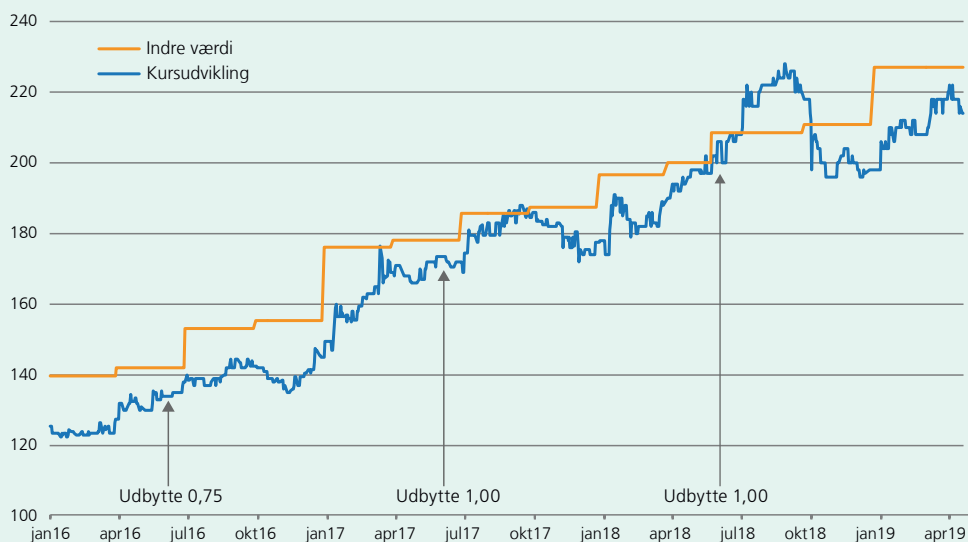
AKTIONÆRINFORMATION ● EGSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

PERIODEN (t.kr.)	1/1-31/12 2018	1/1-31/12 2017	1/1-31/12 2016
Nettoomsætning	48.186	44.350	41.893
Resultat af primær drift	28.681	25.453	20.931
Finansielle poster (netto)	-11.190	-11.444	-10.314
EBVAT	17.492	14.010	10.618
Dagsværdiregulering	69.096	46.520	96.745
Årets resultat	72.771	50.798	89.785
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.231.919	1.124.585	1.003.167
Balancesum	1.247.217	1.130.467	1.006.746
Egenkapital inklusiv minoritetsinteresser	538.708	466.715	417.598
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	30,99 kr.	21,63 kr.	38,24 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	14,6%	11,6%	24,2%
Soliditetgrad	42,7%	40,8%	41,1%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	198	177,5	145
Indre værdi	227,02 kr.	196,62 kr.	176,11 kr.
Kurs / Indre værdi	0,87	0,90	0,82

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



LÆS ET RESUMÉ AF
ÅRSRAPPORTEN
2018
på www.ejdtyskland.dk

INDHOLD

- 03 ÅRETS RESULTAT I 2018
- 05 FEM FOKUSPUNKTER DER SKABER VÆKST I BERLIN
- 09 BNP I BERLIN VOKSER TRODS BREXIT OG HANDELSKRIG
- 12 KUNSTSKOLEN BAUHAUS FEJRRER SIT 100 ÅRS JUBILÆUM

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:
Ulla Sørensen

TRYK & FOTO

Stibo Complete A/S, Horsens
BERLIN er svanemærket.

Foto: Zalando AG,
Bauhaus-Archiv Berlin,
Shutterstock,
Charlotte Baagø



Resultat i 2018 før skat på **86,6 mio kr.**

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2018 realiseret et resultat før skat på i alt 86,6 mio. og et EB VAT på 17,5 mio. kr.

ÅRETS RESULTAT

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat for 2018 på i alt 86,6 mio. kr. på koncernniveau mod 60,5 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investerings ejendommene 69,1 mio. kr. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 17,5 mio. kr. mod 14 mio. kr. sidste år. Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet 15,5-16 mio. kr.

Den positive afvigelse på årets EBVAT skyldes, at det er lykkedes at sikre en større lejestigning end forventet både ved almindelig genudlejning og ved udlejning af de lejemaal, som er blevet istandsat. Særligt nyrenoverede lejligheder er udlejet til en højere pris, end det tidligere har været muligt, ligeledes har selskabet optimeret ejendommenes arealer og derved opnået en højere leje.

Koncernen erhvervede en ejendom i april måned, som har påvirket nettoomsætningen positivt. Endvidere slår den rentebesparelse igennem, som selskabet opnåede sidste år ved at hjemtage tillægslån på realkreditsiden og derved opnå en lavere rente på en større del af fremmedfinansieringen.

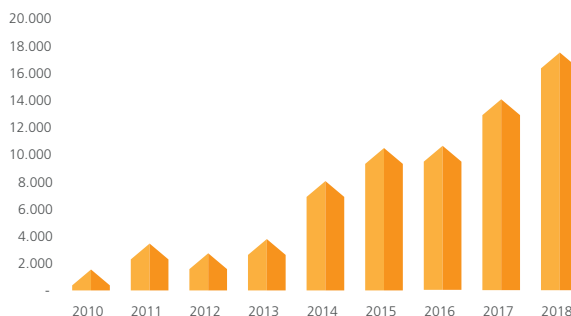
Ved regnskabsårets udgang havde selskabet tomgang i fem enheder, og tomgangsprocenten for boliger var 0,46% og for erhverv 2,30%. På samme tidspunkt i 2017 havde selskabet tomgang i 14 enheder fordelt med 1,80% for boliger og 2,27% for erhverv.

I det nye år frem til regnskabsafleggelsen er tomgangsprocenten forblevet på samme lave niveau som ved udgangen af 2018.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 69,1 mio. kr. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med 71,3 mio. kr. og hensættelse til salgs- og incentive-fee udgør 2,2 mio. kr. Årets værdiregulering er påvirket negativt med erhvervelsen af ejendommen i april. Det skyldes, at handelsomkostninger på 3,3 mio. kr. udgiftsføres straks, så ejendommen efter købet står opført til dagsværdien. Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 5,5% af selskabets samlede aktivmasse. Værdireguleringerne er blandt andet skabt gennem en stadig øget efterspørgsel i markedet, generelle ændringer i markedslejen men langt størstedelen fra renovering af ejendomme og lejligheder. Disse har på kort sigt betydet øgede istandsættelsesomkostninger, som dog hurtigt udmønter sig i højere leje og markedsvurderinger af ejendommene. Den fortsatte markedsefterspørgsel efter boliger i Berlin understøtter også værdistigningerne i kraft af højere husleje, og har medvirket til forøgelsen af årets EBVAT.

De stigende ejendomspriser fremgår af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og til dokumentation for ejendommenes værdier til brug for selskabets kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af selskabets ejendomme. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået bygge-

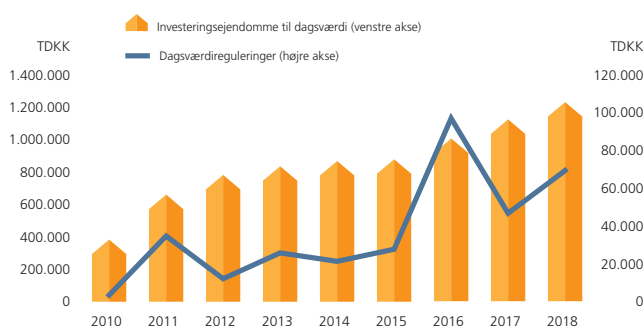
EBVAT TDKK



EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer og særlige poster.

Investerings ejendomme til dagsværdi og dagsværdireguleringer i TDKK



tilladelser på konkrete byggeprojekter, eller når værdien af en byggeret er vurderet. Den stigende efterspørgsel efter ejendomme i Berlin indebærer tillige, at koncernen får købstilbud på ikke udnyttet potentiale, der indtægtsføres, hvis de vurderes realiserbare.

Ejendomme er fortsat et attraktivt investeringsobjekt i Berlin. Den lave rente betyder, at investorerne i flere år har vendt sig fra obligationer og søgt alternative afkastmuligheder, og mange både tyske og udenlandske investorer, herunder danske, har opkøbt ejendomme i Berlin. Den høje efterspørgsel har betydet at udbuddet de seneste år er faldet markant. I de tre første kvartaler af 2018 har udbuddet af udlejningsejendomme været under 800 til sammenligning var det knap 900 i samme periode i 2017, og flere mæglere taler om, at markedet er tørret ud. Det betyder naturligvis, at prisen er steget. Erfaringer har vist, at likvide investorer, som for eksempel pensionskasser, grundet det lave/negative renteniveau er villige til at entrere markedet på meget lave afkast blot for at undgå negativt afkast af likviderne. Grundet den store efterspørgsel er det derfor vanskeligt at finde egnede ejendomme, der lever op til selskabets strategi vedrørende blandt andet beliggenhed og udviklingsmuligheder og til kravet om et solidt afkast. Alligevel er det lykkedes selskabet at finde egnede købssemner til porteføljen. Det skyldes, at selskabet har opbygget et godt netværk til aktørerne på ejendomsmarkedet, som betyder, at ejendommene i flere tilfælde bliver tilbudt selskabet, før de udbydes på markedet. Prisniveauet vil altid være en bestemmende faktor i indkøbsprocessen, ligesom der ikke ændres på grundigheden i udvælgelsesprocessen. Disse krav var opfyldt i forbindelse med akquisitionen af den ejendom, som selskabet udvidede porteføljen med i foråret 2018.

Likvide beholdninger udgør 14,3 mio. kr. ved årets udgang mod 5,1 mio. kr. sidste år. Soliditetsgraden for selskabet er 42% på trods af købet af endnu en ejendom. Det er selskabets mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2018 er der kreditfaciliteter til rådighed på 55 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage såvel investeringer som renoveringer m.v., og dermed sikre fremtidige pengestrømme.

Selskabets indre værdi er på 227,02 pr. aktie ved årets afslutning mod 196,62 ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 17,4%. Sidste år, hvor værdistigningerne på selskabets ejendomme udgjorde en mindre del af resultatet før skat, var den 13,8%. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker den store stigning i EB VAT på 3,5 mio. kr. til, at denne er steget fra 3,2% i 2017 til 3,5% i 2018.

UDBYTTE

Selskabets likviditetsreserve er solid, og i lighed med sidste år indstiller bestyrelsen igen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte. Der foreslås et udbytte på 1,00 kr. pr. aktie á 100 kr. svarende til 1% af aktiekapitalen på 234,8 mio. kr.

LEDELSENS FORVENTNINGER

Der arbejdes løbende med at optimere driften blandt andet via højere huslejer og lavere vedligeholdelsesomkostninger, som på sigt vil komme selskabet til gode. Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2019 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet 18,5-20,0 mio. kr., hvilket er 1,0-2,5 mio. kr. højere end det netop aflagte resultat. Huslejeindtægterne forventes øget med ca. 3,1 mio. kr. i 2019, en stor del heraf kommer fra købet af endnu en ejendom i 2019. Der forventes øgede renteudgifter grundet købet af en ny ejendom samt igangsætningen af to byggeprojekter, der løbende finansieres med banklån. 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 2019, og afspejles også i selskabets tomgang.

Ledelsens forventninger for 2019 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 samt ændringer i finansieringsforholdene.

UDVIKLING I AKTIEKURSEN

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

Trods et turbulent aktieår, har aktiekursen udviklet sig positivt i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S i 2018. I perioden 1. januar til 31. december er aktiekursen steget med 11,55%. Selskabet har udbetalt udbytte de seneste fire år. Udbyttet er gået fra selskabets 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.

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

I "Bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter" der trådte i kraft i starten af 2017, er aktien i lighed med andre børsnoterede aktieselskaber risikomærket gul. ■

Berlins UDVIKLING

Rammerne for boligmarkedet i Tysklands største byer, herunder Berlin, er attraktive og fra investorerne er der fortsat en stor interesse i at få ejendomme ind i porteføljen som alternativ til obligationer.

BERLINS UDVIKLING

Dette skyldes naturligvis den lave rente, men interessen for Berlin bundet i mere end det. Fem forhold peger på en positiv udvikling i Berlin, der rækker langt ind i fremtiden. Disse vil samtidig sikre vækst på ejendomsmarkedet i den tyske hovedstad.



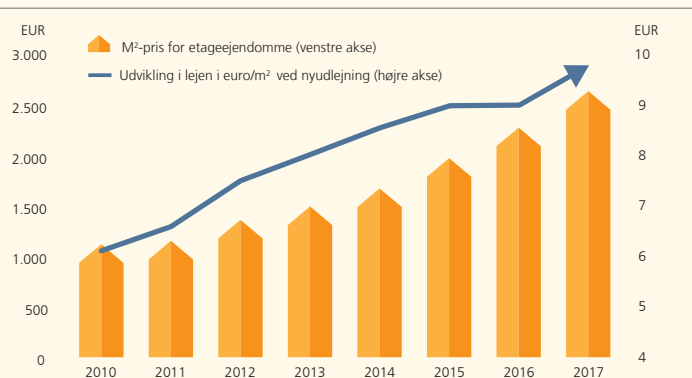
EJENDOMSPRISERNE

Det er attraktivt at bo i hovedstæder. Ejendomspriserne i for eksempel Stockholm, København, Paris, Oslo og London er derfor højere end i andre større byer i samme land, men i Tyskland er ejendomspriserne i Berlin til trods for kraftige stigninger sidste år kun de ellefte højeste, og sammenlignet med hele Europa er der 19 andre byer, hvor kvadratmeterprisen er højere end i Berlin.

Meget taler derfor for, at priserne i Berlin langt fra har toppet, hvilket hænger sammen med den udvikling byen i øvrigt er i. Puljen af attraktive ejendomme er blevet større i Berlin som følge af, at byen har udviklet sig. Kvarterer som tidligere bestod af ret forsømte ejendomme står i dag nyrenoverede og tiltrækker derfor også attraktive lejere. Denne byudvikling sammen med den stigende efterspørgsel efter boliger betyder, at priserne på ejendomme såvel som lejepriserne er steget. Ejendomspriserne er i perioden 2010 - 2017 steget med godt 136% og lejeprisen med godt 60%. Man skal i den sammenhæng være opmærksom på, at der er store forskelle mellem de forskellige byområder.

Den store bevågenhed betyder dog, at skønt puljen af renoverede ejendomme er vokset, er udbuddet af dem som sættes til salg begrænset. I forhold til 2017 faldt transaktionsvolumenen for bolighandler i 2018 således med 24% til 11,9 mia. euro. Når selskabets portefølje skal udvides med nye ejendomme med en attraktiv beliggenhed og pris, kræver det således et stor benarbejde samt et godt kendskab til aktørerne på markedet.

Udviklingen i lejen og i prisen for etageejendomme målt på medianen



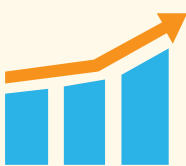
Kilde: Berliner Hyp/ CBRE/GSW Wohnmarktrapport 2010 til 2018



INDBYGGERE

En forudsætning for vækst på ejendomsmarkedet er en høj efterspørgsel. Her har Berlin været begunstiget med stor vækst i indbyggertallet, som har givet en naturlig afsmittning i efterspørgslen efter boliger. De seneste år er efterspørgslen efter ledige kvadratmeter til erhverv ligeledes vokset. Det har naturligvis sat gang i byggeriet, og mange steder i Berlin ser man nye ejendomme skyde op, men antallet af nye kvadratmeter til både bolig og erhverv står ikke mål med efterspørgslen. Siden 2010 er antallet af indbyggere i Berlin vokset med 360.000 og antallet af husstande med omtrent 220.000. I samme periode er antallet af boliger i byen vokset med knap 65.000. Efterspørgslen er således langt større end udbuddet. Resultatet har været, at tomgangen er faldet fra 2,6% i 2010 til under 1% for boliger i 2017. For kontorarealer er antallet af ledige kontor-kvadratmeter faldet fra 1.500.000 m² i 2010 til 475.000 m² i 2017.

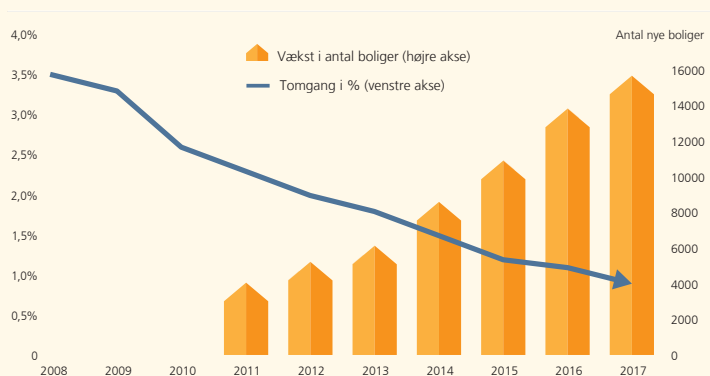
Udfordringen for bygge- og anlægssektoren er, som vi kender det i Danmark. Det er vanskeligt at finde kvalificerede håndværkere og andre folk inden for byggesektoren. Samtidig er udbuddet af ledige byggegrunde begrænset, og priserne er steget meget som følge af den store efterspørgsel. Selvom intentionerne til at bygge mere er til stede, er der således mange forhindringer, som skal overvindes.



BESKÆFTIGELSEN

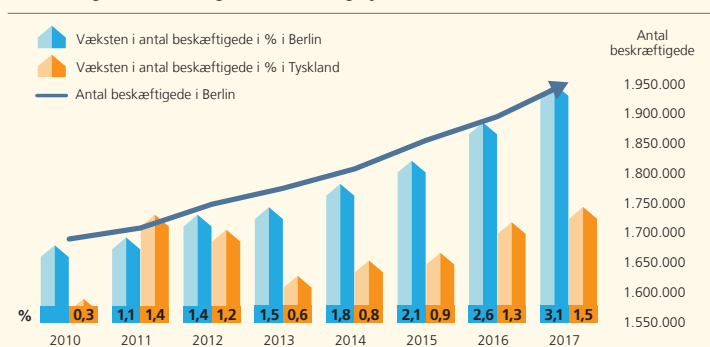
Jobs er et vigtigt parameter, for at tiltrække flere indbyggere. Et nyt job eller mulighederne for et bedre job kan være den primære årsag til, at personer flytter. Det er derfor et vigtigt udviklingsparameter for Berlin, at beskæftigelsen er steget mere end ti år i træk. Alene i perioden 2010 - 2017 er 260.000 flere indbyggere i Berlin kommet i arbejde og heraf udgør akademikere en stadig stigende andel. Fra 2013 til 2018 er antallet af akademikere i arbejde steget med 5 %-point. Samtidig er arbejdsløsheden faldet fra 13,6% i 2010 til 8,1% i 2018 og arbejdsløshedskvotienten nærmer sig landsgennemsnittet i Tyskland. I 2018 var arbejdsløshedskvotienten i Tyskland 5,2%.

Tomgang i % og antallet af nye boliger i Berlin



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

Udviklingen i beskæftigelsen i Berlin og Tyskland



Kilde: Arbeitskreis, *Erwerbstätigenrechnung des Bundes und den Länder*



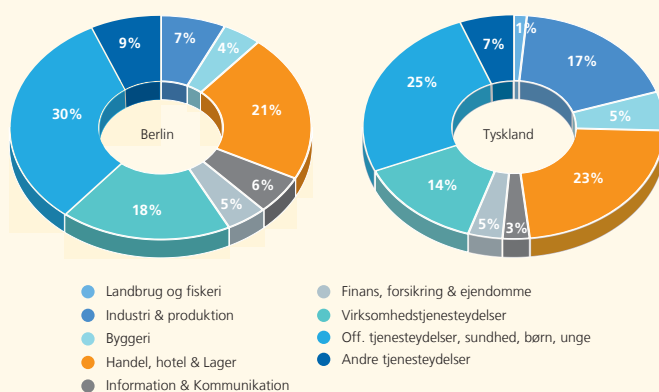
ERHVERVSLIV

De fleste akademikerjobs er opstået i den videnstunge del af servicesektoren. I modsætning til resten af Tyskland har Berlin få og relativt små industrivirksomheder. Kun 7,1% af arbejdsstyrken er beskæftiget i industrien, mens det i resten af Tyskland er 18,5%. Den store vækst i beskæftigelsen er foregået i servicesektoren. Fremstillingssektoren er traditionelt opdelt i henholdsvis industri/produktion og byggeri, mens servicesektoren er opdelt i en større række undersektorer, handel/lager/hotel, information/kommunikation, finans/forsikring/ejendomme, virksomhedstjenesteydelser og offentlige tjenesteydelser og andre tjenesteydelser. Som hovedstad har Berlin en stor offentlige administration, og andelen af offentlige ansatte er derfor også højere end i Tyskland som helhed (29,6% i Berlin og 24,7% i Tyskland)

En af de vigtigste sektorer i Berlin, er virksomhedstjenesteydelser. Dette er en bred betegnelse, som dækker over blandt andet liberale erhverv så som virksomhedskonsulenter, it-rådgivning, arkitekter og ingeniørrådgivning. Udviklingen i virksomhedstjenesteydelser har stor betydning for Berlins økonomi, da knap 30% af omsætningen kommer her fra, ligesom omkring 650.000 er beskæftiget i sektoren.

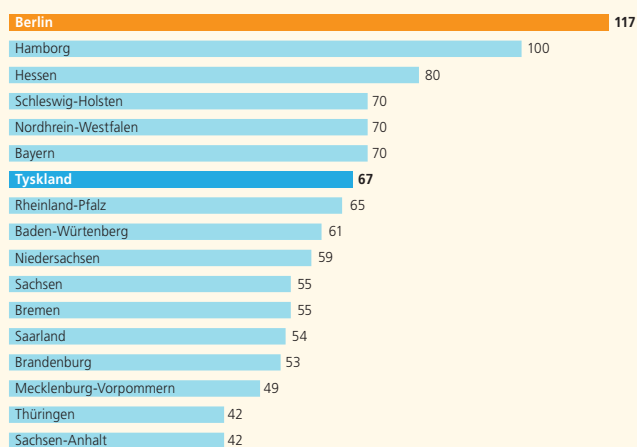
Den største vækst står informations- og kommunikationsbranchen for. Siden 2010 har den haft en vækst i beskæftigelsen på knap 50%, og særlig i de seneste år er der sket en stor udvikling med årlige vækstrater på over 8%. Udviklingen hænger sammen med, at Berlin er Tysklands iværksætter-hovedstad, og mange af de nye virksomheder arbejder inden for it og kommunikation. I 2017 alene blev der etableret over 500 nye virksomheder inden for it. At iværksætterne søger mod Berlin hænger sammen med, at byen har etableret innovationscentre og netværk målrettet nye virksomheder, som hjælper med at ansætte den rette arbejdskraft og ikke mindst er i stand til at tiltrække risikovillig kapital. I 2017 tiltrak byen 3,0 mia. euro, hvilket i europæisk sammenhæng kun overgår af London.

Beskæftigede fordelt på erhverv Berlin og Tyskland



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg og Bundeszentrale für politische Bildung

Nystartede virksomheder i 2017 pr. 10.000 indbyggere fordelt på Tysklands delstater



Kilde: Amt für Statistik Berlin Brandenburg



BERLINS BUDGET

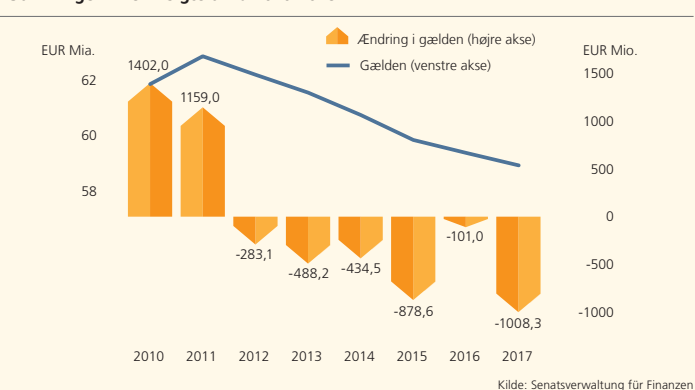
Udviklingen på boligmarkedet, i indbyggertallet, i beskæftigelsen og i erhvervslivet har påvirket Berlins økonomi positivt. Fire år i træk har udviklingen i BNP været bedre i Berlin end i Tyskland som helhed. Det er bemærkelsesværdigt, fordi verdensøkonomien og Tysklands økonomi generelt er præget af usikkerhed grundet Brexit og den verserende handelskrig mellem især USA og Kina. Forklaringen hænger sammen med, at Berlins erhvervsstruktur gør byen mindre konjunkturfølsom end Tyskland som helhed. Den større offentlige sektor holder hånden under økonomien i pressede tider. Det så man især i året efter finanskrisen, hvor Berlin økonomisk klarede sig relativt bedre end Tyskland som helhed. Det betyder normalt også, at væksten ikke kan følge med, når økonomien er inde i en højkonjunktur, hvilket blandt andet fremgår af BNP-tallene i 2010-13. Den meget positive økonomiske udvikling i Berlin generelt slår dog igennem fra 2014, hvor væksten målt ved BNP overgår den økonomiske udvikling i Tyskland generelt.

Den økonomiske vækst smitter af på husholdningsbudgettet, og i 2018 er det således syvende år i træk, at den tyske hovedstad har overskud. I 2018 endda på et niveau, som overgår rekordresultatet fra 2017. 2,4 mia. euro lyder overskuddet på i 2018, hvilket er dobbelt så stort som oprindelig forventet ved årets start og 300 mio. euro bedre end sidste år. En del af overskuddet bliver lagt til side til fremtidige investeringer i dårlige tider i den dertil indrettede SIWANA-fond. Det sker med henblik på at polstre Berlin så godt, at byen kan foretage store investeringer også i fremtiden uden igen at skulle optage nye lån. Berlin er fortsat meget forgældet, men det højere-end-ventet-overskud betyder, at der også i år kan betales mere af på gælden end forventet. Det eksakte beløb, Berlin har sat af til denne udgiftspost, er endnu ikke lagt fast. ■

BNP i Berlin og Tyskland



Udviklingen i Berlins gæld fra 2010-2018



VÆKST

Erhvervsfremstød i Kina, en atmosfære af at alt kan lade sig gøre og eminente forhold for virksomhedernes R&D-afdelinger har skabt større økonomisk vækst i Berlin end i resten af Tyskland.



Zalando har lejet sig ind på de øverste 23 etager i et af de nye højhuse, som er i gang med at blive bygget på den østlige bred af floden Spree i Friedrichshain. I forvejen har en af Tysklands hurtigst voksende virksomheder allerede flere lejemaal på arealet omkring Mercedes Benz-arenaen, som i folkemunde af samme grund også ofte kaldes Zalando-camp.

Berlins førende og største hospital, Charité Universitets Hospital, er i 2019 endnu engang blevet kåret som Tysklands bedste hospital. Anerkendelsen er tilfaldet hospitalet syv år i træk. Fornylig har Charité indgået samarbejde med et dansk biotek-selskab, Oncology Venture, om at udvikle personlig kræftmedicin. Som et led i samarbejdet har det danske selskab etableret sit eget laboratorium på Charité University Hospital.

VÆKST

Stigende indbyggertal, lavere arbejdsløshed, højere skatteindtægter, øget økonomisk vækst. Hele grundlaget for Berlins positive udvikling hænger sammen med væksten i erhvervslivet, men det er næppe muligt at vide, hvad der er årsag, og hvad der er virkning. Uden medarbejdere ingen virksomheder, uden virksomheder ingen jobs, uden jobs ingen tilflytning af indbyggere og sådan kan man fortsætte. At udviklingen er positiv kan aflæses i tallene. I 2017 omsatte Berlins 155.000 virksomheder for 229 mia. euro, hvilket var en stigning på 11,6% i forhold til 2016. I takt med udviklingen er det blevet betydeligt mere oplyftende at være økonomiansvarlig for Berlins husholdningsbudget. For eksempel steg skatteindtægterne fra erhvervslivet med 61% i perioden fra 2009-2017.

DOBBELT SÅ STOR BNP-VÆKST

Målt ved BNP voksede Berlins økonomi i 2018 med 3,1%, hvilket er mere end dobbelt så meget som Tysklands økonomi som helhed. Det er femte år i træk, at Berlins økonomiske vækst er større end den samlede vækst i Tyskland. Væksten i 2018 er sket i et klima, hvor både Brexit og handelskrigen mellem USA og Kina ellers har lagt en dæmper på virksomhedernes vækstmuligheder i Tyskland og i andre vesteuropæiske økonomier, og skønt Berlins erhvervsliv ikke er gået fri af konsekvenserne, har den klaret sig bedre.

Berlins Industri- og Handelskammer (IHK) har opgjort, at omkring 400 virksomheder i byen er særligt udfordret på grund af Brexit, fordi hovedparten af deres aktiviteter foregår i Storbritannien eller med virksomheder i Storbritannien. De har fået hjælp af IHK til at håndtere de po-

tentielle udfordringer, der vil være forbundet med, at deres vigtigste handelspartner forlader EU. Det anspændte forhold mellem de to stormagter, USA og Kina rammer særligt de virksomheder, som har mange internationale aktiviteter, men også her har IHK fungeret som hjælper med at afbøde uheldige effekter heraf. I april sidste år stod IHK bag et erhvervsfremstød i Kina. Det officielle besøg blev blandt andet brugt til at åbne en ny erhvervsafdeling i Beijing, som kan hjælpe med at bane vejen for øget samhandel mellem de berlinske og kinesiske virksomheder og med at få adgang til det kinesiske marked.

BERLIN, CENTRUM FOR INTERNETVIRKSOMHEDER

Berlins største fremtidige vækstpotentiale ligger i den vidensstunge servicesektor. Derfor satses der massivt på at skabe gode forhold for forskning og udvikling, og der arbejdes på at etablere og udbygge rammer, som sørger for, at innovative forretningsudviklere og deres medarbejdere kan mødes med forskere på universiteterne. I Berlin er der således et netværk af fagspecialister og innovations- og teknologiparker tilknyttet mange af de videregående uddannelsesinstitutioner

Omkring 120.000 studerende er i gang med en uddannelse i en af Berlins mere end 110 uddannelsesinstitutioner, og sektoren beskæftiger omkring 80.000 videnskabsmedarbejdere, professorer, tutorer osv. De seneste tal fra 2016 viser, at virksomhedernes udviklingsbudgetter steg 21,5% på et år.

Informations- og kommunikationsteknologi er et af de forskningsområder, Berlin satses på. Samarbejdet mellem



To virksomheder en del af væksten

ONCOLOGY VENTURE A/S udvikler personrettet medicin, tilpasset den enkelte patients genetik. Medicin, som er blevet opgivet, fordi det kun virker på en lille procentdel af patienterne, får dermed en ny chance. Når biotekselskabet etablerer deres nye laboratorium hos det berlinske sundhedsflagskib, Charité Universitets Hospital, bidrager det både til og er et resultat af byens positive udvikling.

ZALANDO er en berlinsk start-up-virksomhed, som er vokset med raket fart, fordi flere og flere europæer foretrækker at shoppe den nyeste mode hjemme fra sofaen. Når virksomheden lejer de 23 mest attraktive etager i en af de kommende skyskrabere, skyldes det, at Berlin tilbyder både de rette it-kompetencer og det rette miljø at vokse i. Modsat skaber Zalando jobs og bidrager dermed til byens vækst. Når skyskraberen står færdig, vil der med 2500 medarbejdere være god plads mellem skrivebordene, men kun kortvarigt. Ved udgangen af 2022 forventes den gode udsigt fra toppen af bygningen at skulle deles af 6000 medarbejdere, og i alt forventer Zalando at have op til 10.000 medarbejdere på lønningslisten om tre et halvt år. Selskabet har fået succes med deres partnerprogram, hvor varemærker køber sig ind på Zalandos kunde- og salgsplatform. Antallet af kunder er steget fra 23,1 mio. til 26,4 mio., og i takt hermed er platformen derfor blevet mere attraktiv.

de tekniske og kreative virksomheder på den ene side og uddannelsesinstitutionerne og forskerne på den anden betyder, at byen i dag regnes for at være Tysklands centrum for internetvirksomheder. Dette understøttes af statistikken for, hvor erhvervslivet oplever størst vækst. Fra 2016 til 2017 er antallet af beskæftigede inden for informations- og kommunikationsteknologi vokset med 9%, og siden 2010 er beskæftigelsen i sektoren vokset med næsten 48%. De 9.700 it-virksomheder omsatte i 2017 tilsammen for 13,2 mia. euro. Berlins satsning på teknologisektoren er samtidig med til at tiltrække iværksættere fra hele verden, som opfinder nye digitale løsninger til alt fra biler, robotter og parkeringshuse.

STARTUP – ALT ER MULIGT

Samlet bidrager iværksætterne med omkring 100.000 arbejdspladser. De seneste 10 år har Berlin fået ca. 40.000 nye virksomheder hvert år. Når man spørger iværksætterne, hvorfor Berlin er et godt sted at grundlægge sin virksomhed, svarer flere: "Anything goes". Med det mener de, at byen har en stemning og atmosfære, der virker ansporende på at starte noget nyt op og bare gøre det. Flere start-upper fremhæver også, at Berlin allerede har et velfungerende økosystem rundt om iværksættervirksomhederne. Faciliteter, rådgivning osv. er etableret og fungerer godt. Endelig er byen i stand til at tiltrække kapital til de nye iværksættere. I 2017 tiltrak Berlin 3 mia. euro i risikovillig kapital, hvilket i europæisk sammenhæng kun overgås af London. ■



BAUHAUS 100 ÅR

Tanken var at skabe design og arkitektur til moderne mennesker. Materialerne var beton stål og glas, hvilket var helt nyt.

Af Ulla Sørensen

Kunsthøgskolen Bauhaus kan fejre 100 års fødselsdag i år. Skolen blev grundlagt af arkitekten, Walter Gropius i 1919 og levede en omtumlet tilværelse, som sluttede i forbindelse med nazisternes magtovertagelse i 1933. I 1925 blev skolen flyttet fra Weimar til Dessau, inden den i 1932 endte i Berlin. Den moderne måde at bygge på faldt ikke i nazisternes smag, og skolens professorer og elever blev derfor udsat for chikane og politisk pres. Mange lærere følte sig tvunget til at rejse ud af landet herunder både skolens leder i 1933, Ludwig Mies van der Rohe og grundlæggeren selv, Walter Gropius.

Til trods for skolens korte levetid nåede den at sætte et markant aftryk på, hvordan vi tænker byggeri og boligindretning, som rækker langt ud over sin samtid. Tanken bag skolen handlede om at skabe lys, luft og godt design for derigennem at tilføre mere æstetik i almindelige menneskers dagligliv. Der lå således et stort socialt engagement bag skolens grundidé. Udgangspunktet var, at skolens elever, ved at lære et håndværk, kunne skabe kunst. Gropius mente nemlig ikke, at kunst kunne læres. Bauhaus-elevne designede møbler, tekstiler og brugskunst på en helt ny måde og satte derved et markant præg på, hvordan man indrettede sin bolig. I Danmark har designere som Arne Jacobsen, Finn

Juhl, Poul Kjærholm og Hans J. Wegner, for blot at nævne nogle få, ladet sig inspirere af Bauhaus-stilarten.

Det håndværksmæssige trådte senere i baggrunden til fordel for det industrielle, og det fik stor betydning for arkitekturen. De fleste forbinder i dag Bauhaus med arkitektur, men dette fagområde blev rent faktisk først skilt ud som et selvstændigt fag i 1927 ved ansættelsen af Hannes Meyer og senere Ludwig Mies van der Rohe, som begge var arkitekter. I Berlin finder man adskillige eksempler på de store arkitekters formåen for eksempel Großsiedlung Siemensstadt, Neue Nationalgalerie og Bauhaus Arkivet. De to sidstnævnte er for øjeblikket ved at blive renoveret. Ønsker man at se Bauhausarkitektur kan det anbefales at gå en tur rundt i Hansaviertel, et kvarter i Berlin hvor 53 verdenskendte arkitekter i 1950'erne med hver deres bud på en moderne ejendom var med til at genopbygge et boligområde, der var blevet ødelagt under krigen.

100-årsjubilæumet fejres med udstillinger og events i hele Tyskland, men med størst fokus i de tre byer, som har huset skolen. Mens Bauhausarkivet er ved at blive renoveret, har de åbnet en midlertidig udstilling i Charlottenburg i Berlin, som gratis kan besøges. ■

