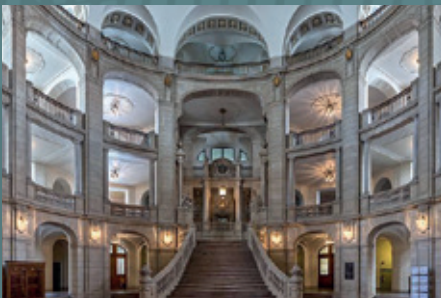


BERL!N

AKTIONÆRINFORMATION ● EGN SINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S

NR. 4/2016 - ÅRGANG 6



KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

INDHOLD

- 3 Selskabets drift
- 4 Optimering af driften
- 6 Gran, Glimmer og Glühwein
- 8 Gamle bygninger skifter identitet
- 11 Arkitekturfestival
- 12 Fuldt oplyst, men ofte helt overset

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

Ulla Sørensen

TRYK

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

FOTOS

THE KADEWE GROUP
Egenproduktion
Adam Mørk - Schmidt Hammer Lassen
Architects
Shutterstock

FORSIDEN

Kammergericht Berlin. Foto af Ansgar
Koreng / CC BY-SA 3.0



PERIODEN (t.kr.)	1/1-30/9 2016	1/1-30/9 2015	1/1-31/12 2015
Nettoomsætning	31.238	32.317	42.688
Resultat af primær drift	15.744	17.133	22.284
Finansielle poster (netto)	-7.834	-8.854	-11.802
Dagsværdiregulering	40.478	18.740	27.414
Periodens resultat	39.505	21.965	34.607
Investeringsjendomme til dagsværdi	920.860	891.559	874.505
Balancesum	924.184	895.136	906.394
Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser	364.850	315.336	328.092

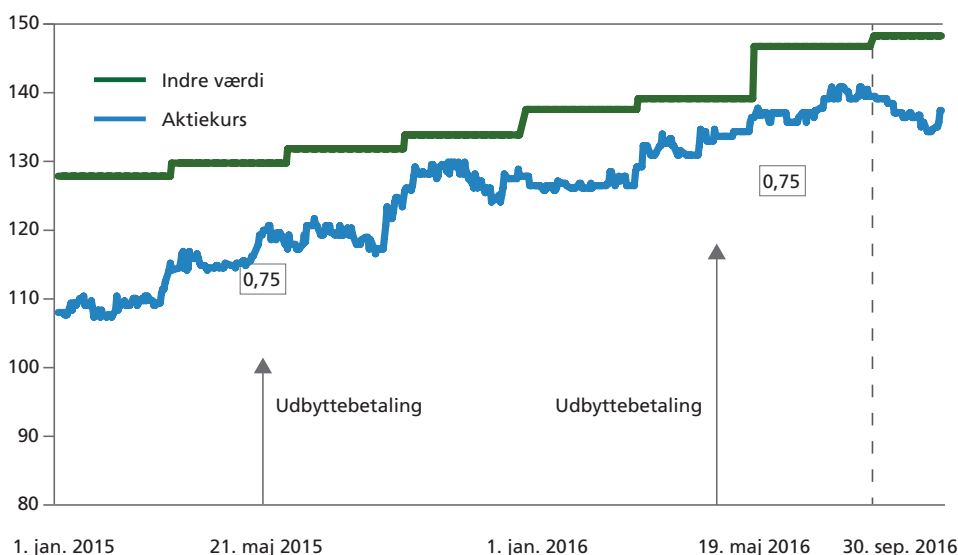
NØGLETAL

Resultat pr. aktie efter skat	16,82 kr.	9,35 kr.	14,74
Egenkapital forrentning efter skat	11,4%	7,2%	11,1%
Soliditetsgrad	39,5%	35,2%	36,2%

AKTIEN

Kurs ultimo i perioden	142,5	121	125,5
Indre værdi	155,38	134,30	139,73
Kurs/Indre værdi	0,92	0,90	0,90

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



DOWNLOAD MATERIALE

Periodemeddelelsen for EgnsINVEST Ejendomme
Tyskland A/S - 3. kvartal 2016 kan downloades fra
hjemmesiden: www.ejdtyskland.dk



Resultat før skat på 48,4 mio. kr. i årets første tre kvartaler

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 3. kvartal 2016 realiseret et resultat før skat på i alt 5,6 mio. kr., hvoraf 2,8 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

- Selskabet har opnået et resultat før kurs- og værdireguleringer på 7,9 mio. kr. i perioden 1/1-30/9
- Der er realiseret et resultat før skat på 5,6 mio. kr. i perioden 1/7-30/9

Det samlede resultat før skat for perioden 1/1-30/9 er på 48,4 mio. kr.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer i kvartalet 1/7-30/9 er på 2,8 mio. kr., og for perioden 1/1-30/9 7,9 mio. kr.

Der er i perioden foretaget værdireguleringer for i alt 2,8 mio. kr. svarende til 0,3% af selskabets samlede anlægsaktiver.

Selskabets indre værdi er i perioden steget med 1,46% til 155,38, og børskursen med 3,26% fra 138 til 142,5. Tomgangen var den 30/9 1,56% for boliger og 2,25% for erhverv, i alt 1,65% (11 lejemål).

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,5% for perioden, og soliditeten udgør 39,5%.

Ledelsens forventninger

Ledelsen er tilfreds med resultatet før kurs- og værdireguleringer på 7,9 mio. kr., som er opnået i perioden 1/1-30/9-2016. Ligeledes fastholder selskabet, at forventningerne til det samlede driftsresultat for regnskabsåret 2016 vil ligge i intervallet 9,5-10,0 mio. kr., hertil kommer værdireguleringer af selskabets ejendomme.

De likvide beholdninger udgør 2,8 mio. kr. og der er ubenyttede kreditter i selskabet på 57,2 mio. kr., som kan anvendes til renoveringsprojekter og andre tiltag på ejendommene.

Tomgangen forventes at ligge i niveauet 2% for boliger og ca. 4% 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, anser selskabet det for urealistisk at have en lavere tomgang.

Direktør Thorkild Steen Sørensen: *"Vi har i løbet af året og vil også i de kommende perioder have fokus på driftsoptimeringer og på akquisitioner. Resultatet på 7,9 mio. kr., som selskabet har opnået af den primære drift fra 1. januar til 30. september i 2016, følger budgettet, hvilket er tilfredsstillende."*



Flere, andre og bedre lejemål

Der arbejdes med at udnytte ledige kvadratmeter, ændre status på lejemål og med at løfte kvaliteten af lejemål, alt sammen med henblik på at forbedre den primære drift af ejendomsselskabet.

Af Ulla Sørensen

En vigtig del af selskabets arbejde er at finde optimeringsmuligheder, og gennemføre de eventuelle forandringer det indebærer. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er derfor opmærksom på løbende at identificere nye og bedre udnyttelsesmuligheder af kvadratmeterne i ejendommene, der både kan bidrage positivt til driften og samtidig øge kvaliteten af porteføljen generelt.

Berlins forandring og især kvarterernes udvikling er en vigtig faktor, når selskabet arbejder med at finde forbedringsmuligheder i driften. I nogle byområder har udviklingen i lejepriserne været større end i andre. De løsninger, selskabet vælger mellem, afhænger naturligvis af, hvor attraktivt et område er. Et andet forhold, der tages hensyn til, er de forventninger lejerne har til en bolig. Det er næppe overraskende, at ønsket om mere komfort er vokset gennem årene.

TAGLEJLIGHEDER

At gøre en større andel af ejendommenes kvadratmeter udlejningsbare er en af de optimeringsmuligheder, der løbende bliver vurderet og truffet beslutning om. Der tænkes i den sammenhæng oftest på uudnyttede lofter, og selskabet har i flere ejendomme bygget taglejligheder og på den måde udnyttet potentialet ved at skabe flere boliger.

Som regel har denne mulighed for at optimere driften været aktuell, når en ejendom har gennemgået en omfattende renovering, hvor taget og tagkonstruktionen er blevet udskiftet. Men selskabet har også bygget taglejligheder i eksisterende tag-



konstruktioner. Etablering af lejligheder i 5. eller 6. sals højde, indebærer næsten altid, at der opstilles elevator til at betjene de nye lejere. Det giver mulighed for en lejestigning i de øvrige lejligheder, som elevatoren kan betjene.

LEJLIGHEDER I STUEPLAN MED EGEN KÆLDER

En omfattende forandring i Berlin betyder, at kvarterer, som for få år siden var hensygnende og nedslidte, i dag er blevet toptunet og attraktive boligområder. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer flere ejendomme i byområder, som har gennemgået den udvikling. I nogle tilfælde har konsekvensen af udviklingen været, at det samtidig er blevet uattraktivt at drive erhverv herfra.

Selskabet har vendt situationen med to tomme erhvervslejemål til noget positivt ved at omdanne dem til tre lejligheder. En af boligerne giver lejeren mulighed for at brede sig lidt mere, end man normalt kan i en berlinsk lejlighed. Her er der adgang til egen kælder med plads til skiene og surfbrættet, børnenes legetøj, hobbyværkstedet eller lignende.

TO GAMLE BLEV TIL ÉN NY

De fleste af EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' ejendomme er defineret som altbau. Det vil sige, de er bygget før 1949 og for selskabets vedkommende i starten af den 20. århundrede. Efter som lejligheder normalt renoveres ved fraflytning er de blevet moderniseret mange gange i årenes løb og ad naturlig vej bragt op til en nutidig standard. Men indimellem har vi en lejlighed, hvor den samme lejer har boet i 40 år eller længere, og hvor han eller hun har foretrukket at bevare sin lave husleje frem for at få komforten ved en modernisering. Når en lejlighed med den historik omsider bliver ledig, har den et stort potentiale, da lejen mange gange kan hæves til det dobbelte eller mere efter en modernisering.

Lejligheden på billederne til højre er et eksempel på et sådant tilfælde. Egentlig var der tale om to etværelses lejligheder med meget forældede sanitets- og køkkenforhold. Da de begge blev tomme, valgte selskabet at foretage en gennemgribende renovering og lægge dem sammen til én treværelses lejlighed. Den nye moderne lejlighed henvender sig til et andet segment, end de to små lejligheder gjorde, og giver en væsentlig højere husleje. Begge forhold tjener EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' interesser.

DRIFTSOPTIMERING ER EN PROCES

De nævnte tiltag er eksempler på, hvordan selskabet hele tiden arbejder for at finde og udnytte muligheder, der forbedrer den daglige drift. Andre tiltag handler om løbende at hæve hus-



Før



Efter

lejerne til markedsniveauet, når der sker fraflytning og at arbejde målrettet for at minimere tomgang gennem smidige overgange og ved at have et godt kendskab til markedet. Opgaven er med andre ord en proces, der aldrig bliver færdig. Der vil hele tiden dukke nye muligheder op, som selskabet kan udnytte, og markedet vil forandre sig og medføre behov for tilpasning. ■

Gran, Glimmer og Glühwein

Turisme er en stor og vigtig forretning for Berlin og til juletid bliver alle sejl sat for at gøre byen til en særlig oplevelse for både gæster og indbyggere.

Skal der være jul, så lad der være jul, synes Berlin at tænke. Og er man til duften af nelliker og brændte mandler, glitrende butiksvinduer og toner fra Händel og Bach, så kan den tyske hovedstad tilbyde noget ganske særligt. Fra slutningen af november og juleen vil en tur rundt på pladser og gader byde gæster såvel som indbyggere på et overflødhorn af oplevelser for syns- og lugtesansen. Planlægger man tingene lidt nærmere, kan det også lade sig gøre få gang i julestemningen ved at købe billet til en af de mange julekoncerter.



NÅR MØRKET FALDER ØGES JULESTEMNINGEN

Midterrabbatten på de store forretningsgader er et yndet juleudsmykningsmål. Her er opstillet store skulpturer, der forestiller juletræer, snemænd, rendyr og lignende. Mens det er lyst, er skulpturerne næsten usynlige, men når mørket falder på, og lysene bliver tændt, vækkes de til live.

Langs boulevarderne og på de store pladser er træernes blade, erstattet af tusindvis af lys. Lyskæderne er lagt sirligt langs eller tæt rundt om grenene og får træerne til at fremstå som lysende skulpturer af dem selv eller som et fyrværkeri af stjerner. Iderigdommen er stor, så nogle steder i byen byder lysene på overraskende effekter.

KADEWE ER ET JULEMUST

"Særligt uundværlig det er KaDeWe", ville den berlinske udgave af MC Ejners kendte julerap lyde. På listen over "Must see" hører Berlins flagskib blandt stormagasiner, KaDeWe til. Fra hovedindgangen har man de seneste år mødt det store juletræ, og er man kommet på de rigtige tidspunkter, har man også kunnet hilse på stormagasinet julemand. Juletræ og julemand har farvemæssigt matchet hinanden, og årets julefarver har været alt fra hvid og kobber til lyserød/violet.

I år ser farvevalget lidt mere traditionelt ud og redaktionen bag BERLIN har spurgt KaDeWe, hvad der ligger bag dette års juleudsmykning. "Midtpunktet for vores juleudsmykning bliver vores meget smukke julevinduer. Farvekonceptet i julevinduerne strækker sig fra de klassiske julefarver som rød, grøn og guld til softcolours som rosa og mint", fortæller, Marie-Theres Lehmann, ansvarlig for PR i KaDeWe, og fortsætter: "Ideen bag dette års vinduesdekoration til jul er ret stærkt forbundet med den aktuelle ombygning i KaDeWe. Det absolutte højdepunkt er vores 10 udstillingsvinduer i Tauenzienstraße ved siden af vores

nye hovedindgang. Netop disse vinduer bliver sat i centrum med juleudsmykningen. Til det spiller de såkaldte julenisser en hovedrolle – de små flittige hjælpere i tiden op mod jul, som KaDeWe har så hårdt brug for sammen med ombygningen."

KaDeWes PR-ansvarlige forklarer videre om nissernes betydning i årets juleudsmykning: "Nogle af julenisserne syr en kjole eller et jakkesæt til den store fest, pynter det store juletræ, bager kager i julebageriet eller pakker de mange julegaver ind. Det ville dog ikke være rigtige berlinske nisser, hvis ikke der blandt de flittige var et par undtagelser, som Christel og Matze. De to har det desto sjovere, og læser for eksempel VOGUE i stedet for at sy, eller trækker stikket til juletræslyset ud. De tryller et smil frem på beskuerens ansigt". Marie-Theres Lehmann fortæller videre: "Nissen blev på et tidspunkt designet og fremstillet eksklusivt til KaDeWe og kan købes på julemarkedet på fjerde sal. Her får julemanden også sin plads! Traditionen med julemanden bevarer vi, som vi plejer," slutter Marie-Theres Lehmann af.

JULEMARKEDER FOR ENHVER SMAG

Hvis dagen endnu er ung, efter at man har trykket næsen flad mod KaDeWes juleudsmykkede vinduer, er et besøg på nogle af Berlins mange julemarkeder en glimrende beskæftigelse og opvarmning til aftenens eksplosion af lys. Det koster ofte lidt i entré, men derefter er der fri adgang til en myriade af boder, som sælger kunsthåndværk, pynt og lækkerier herunder berlinerpfannkuchen og naturligvis Glühwein. Hold øje med de boder, hvor køen er længst. Det er som regel her, man får det bedste glas.

De mest besøgte og kendte markeder finder man på Alexander Platz, Gendarmenmarkt og ved Schloß Charlottenburg. De har åbent dagligt. Vil man gerne prøve noget lidt mindre traditionelt, er der også mulighed for det. De specialiserede markeder har kun åbent nogle få dage. Øko-julemarkedet på Kolwitzplatz og Holy Shit Shopping i Kraftwerk Berlin i Kreuzberg er eksempler på nogle anderledes julemarkeder. I førstnævnte sælger de handlende økologiske madvarer, mens sidstnævnte er et marked, hvor pop-up designere fra hver deres stand sælger mode, smykker, møbler m.m.

JULESTEMNING MED KLASSISKE KONCERTER

Endelig byder Berlin også på jul for ørerne. I orangeriet på Schloß Charlottenburg, kan man i juledagene nyde en klassisk koncert, mens man spiser en femstjernet menu, og lidt tidligere i december kan man høre Johan Sebastian Bachs juleoratorium i Berlins domkirke. I Berlins Philharmonika spiller Das Barock Orchester Berlin en række kendte klassiske juletoner. Hvis julestemningen den 23. december endnu ikke har indfundet sig, kan dette være løsningen. ■

KaDeWes juleudstilling i år ved hovedindgangen på Tauenzienstraße.



Retssale, produktionshaller og kirkerum bliver til nye boliger

Af Ulla Sørensen

Kreativiteten er stor, når det drejer sig om at skabe flere boliger i Berlin. Gamle fabrikker, kontorbygninger, kirker m.v. bliver renoveret og ombygget til boliger. Løsningerne er med til at begrænse den fortætning, som er i gang, og tanken om at genbruge noget eksisterende frem for at bygge nyt tiltaler de fleste.

Postbankens tidligere kontorhøjhus i Berlin er i år blevet opkøbt af byggefirmaet CG-Gruppe, som vil omdanne den centralt beliggende ejendom til 221 boliger.

Bystyret i Berlin har en stor udfordring med at finde boliger til de mange nye indbyggere, byen har fået de seneste år. En tilvækst på mere end 220.000 inden for fem år har været langt større, end man i Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (sentatet for byudvikling) havde forudset, hvilket også i et vist omfang forklarer, at man i dag har et stort efterslæb på at bygge nyt hurtigt nok.

Flere gange årligt offentliggør store ejendoms- og investeringsfirmaer i Tyskland analyser om Berlins ejendomsmarked, og de har samstemmende givet udtryk for, at der er behov for langt mere nybyg end først antaget. Den konklusion har bystyret også efterhånden tilsluttet sig. At der er enighed om behovet, ændrer dog ikke ved, at det tager tid at bygge nyt, og at fortætningen af byen er forbundet med udfordringer. Blandt andet har det vist sig, at det ikke altid er nemt at overbevise berlinerne om, at det er en god ide at bebygge de ledige arealer. Nogle af bystyrets forslag er således blevet nedstemt, mens andre er blevet gennemført under protest fra de berørte borgere, der for eksempel har måttet give afkald på deres parkeringsplads, deres udsigt eller lignende.

Udover at bygge nyt har Berlin strammet lovgivningen for, hvad boliger må bruges til. Der er vedtaget et såkaldt "Zweckentfremdungsverbot", en lov der blandt andet skal forhindre, at boliger bliver brugt som ferielejligheder. For eksempel er forbuddet mod Airbnb i Berlin et resultat af loven, eftersom det netop ikke er tilladt at udleje en bolig som midlertidig hjem for turister, medmindre man har fået en speciel tilladelse hertil. Loven har bidraget til, at der kommer lidt flere boliger på markedet, men måske lige så vigtigt sendt et signal til befolkningen om, at politikerne tager problemet med boligmangel seriøst.

En tredje vej handler om at udnytte eksisterende byggeri. Det er mere skånsomt, i den henseende at løsningen ikke fortætter byen yderligere. Det har samtidig to andre sympatiske sider. For det første forbindes det med stor bæredygtighed at udnytte noget, som allerede er bygget. For det andet kan man ved at genbruge en eksisterende bygning bevare arkitekturen, hvorved man også bevarer noget, der har historisk og kulturel værdi. Sidstnævnte er som regel samtidig et krav fra myndighedernes side, da bygninger med arkitektonisk værdi næsten altid i et vist omfang er fredede. At udnytte de fredede bygninger ved at ombygge dem til boliger fremfor at have dem stående uvirksomme som museumsgenstande giver god mening, vil mange mene.

NYT PROJEKT PÅ VEJ I POSTBANKENS KONTOREJENDOM

Blandt de mest almindelige ombygninger er ændringen fra kontor til bolig. Postbankens tidligere kontorhøjhus i Berlin er i år blevet opkøbt af byggefirmaet CG-Gruppe, som vil omdanne den centralt beliggende ejendom til 221 boliger. På første sal vil de bygge et fitnessrum samt to fælleskøkkener til ejendommens beboere. Udsigten fra taget i 89 meters højde må beboerne dog dele med offentligheden. Her har CG-Gruppe planlagt at etablere en restaurant med udendørs terrasse. Den kommende boligejendom ligger ca. en kilometer syd for Potsdamer Platz.

FRA CHOKOLADEPRALINÉER TIL BOLIGER

Fabriksbygninger tilhører en anden kategori af bygninger, som bliver genbrugt. Det gælder naturligvis også i Berlin. Mange bliver ombygget til kontorer, hvor de tidligere produktionshaller får nyt liv som kontorlandskaber, men de bliver også til boliger. En tidligere chokolade- og sukkervarefabrik i det østlige Berlin har på den måde fået nyt liv. Fabrikken stoppede sit virke som erhvervsvirksomhed i 1992, og frem til 2010 stod bygningen tom. Der skulle således en omfattende reovering til, hvor alt indvendigt blev fjernet, inden de nye ejere kunne bygge 70 nye boliger – trefjerdedel som lejligheder og resten som ejerlejligheder. Som et led i processen tilføjede de en ekstra etage oven på den eksisterende, som er placeret lidt tilbage trukket i forhold til det øvrige byggeri, men ellers er bygningen udefra bevaret, som den var, da den blev opført for mere end 100 år siden.

VAREHUS FRA DDR-TIDEN BLEV TIL 85 BOLIGER

Bygninger behøver dog ikke at være 100 år gamle for at kunne have behov for et nyt liv. Det er et varehus i distriktet Lichtenberg, bygget i 1985, et eksempel på. Varehuset stod tomt fra 2007, og forsøg på at finde en køber til at drive det videre viste sig mere end vanskeligt. I stedet blev bygningen solgt til en investor, der har omdannet varehuset til en boligejendom med detailforretninger i stueetagen. I alt er der etableret 85 boliger. Boligkvadratmeterne befinder sig på de øvre etager, som er bygget med en atriumgård i midten. Denne har alle beboere adgang til. Arkitekterne bag ombygningen har søgt at bevare bygningens oprindelige stil. Det betyder, at facadefarven fortsat er mørkebrun, og at der er de oprindelige fliser på væggene i opgangen. Bygningens etagehøjde var oprindeligt også fire meter, hvilket er fastholdt i lejlighederne.



Lutherkirken
i Berlin

GUDSTJENESTE OG BOLIGER I SAMME BYGNING

Til den mere kuriøse afdeling hører projektet i Lutherkirken i Berlins nordvestlige distrikt, Spandau. Tilbage i startfirserne havde kirken behov for en større renovering, men manglede finansieringen. Samtidig havde antallet af kirkegængere været faldende gennem en længere årrække. Det blev derfor positivt modtaget af kirkens menighed, da den offentlige myndighed for mindesmærker og fredede ejendomme foreslog at bygge lejligheder i en del af kirken.

Myndighedernes tilladelse blev afleveret sammen med nogle skrappe betingelser om ikke at ændre kirkens oprindelige udseende. Derfor blev løsningen at bygge lejlighederne på et stålskelet inde i bygningen. Man har således ikke foretaget indgreb i den eksisterende bygning, og denne kan teknisk set genetableres i sin oprindelige form, hvis man skulle ønske det. Der er blevet plads til ni boliger i tre etager. Mens disse befinder sig i den vestlige del af kirken, fungerer den østlige del stadig som almindelig kirke med gudstjenester og deslige.

HORISONTALE SKILLEVÆGGE I RETSBYGNINGEN

Kammerretsbygningen er det sidste eksempel på en ombygning, vi har valgt at tage med i denne artikel. Den fredede retsbygning er beliggende ved søen Lietzen i Charlottenburg og blev bygget i 1908. Gennem tiden har huset fungeret som Tysklands såvel militærdomstol og krigsdomstol som appeldomstol. Den har således dannet ramme om en instans med stor autoritet og magt, hvilket fremgår af bygningens massive facade, de høje portlignende døre, kraftige ornamenter og store vinduer. Indvendig har bygningen oprindeligt haft brede gange og retssale med stor loftshøjde, som har bidraget til det kraftfulde udtryk.



Kammerretsbygningens transformation til boliger har været en arkitektonisk udfordring

Da Kammerretsbygningen i 2005 blev opkøbt af en privat investor med henblik på at omdanne den til en boligudlejningsejendom var arkitektens udfordring netop at transformere dette udtryk til noget mere organisk og imødekommende og samtidig noget funktionelt. Konkret er det løst ved at integrere de brede gange i lejlighederne. Salene er gjort til boliger ved at opdele de store rum horisontalt. Med en ekstra etage har arkitekten tilgodeset salenes nye funktion og samtidig bevaret deres særkende.

BERLIN I SAMME BÅD SOM ANDRE STORBYER

At give gamle bygninger nyt liv ved at ændre deres identitet er ikke unikt for Berlin, men benyttes i hele verden til

at skabe flere boliger. Fortætningen, der sker i Berlin, oplever man også i andre storbyer verden rundt, og det hænger sammen med at flere og flere mennesker foretrækker at bo i storbyerne. De løsninger, der udtænkes for at imødekomme efterspørgslen efter boliger, er derfor også inspireret af, hvad der sker andre steder i verden. Samtidig kan eksemplerne fra Berlin inspirere den anden vej. I det hele taget er der en stor iverigdom, når det drejer sig om at skaffe boliger til byernes mange nye indbyggere og potentialet for at udvikle de eksisterende kvadratmetre stiger i takt hermed. ■

Arkitektur i spotlightet

Den 16. til 18. november var Berlin vært for World Architecture Festival 2016. En festival, hvor arkitekter og designere samt producenter af inventar og bygningsdele fra hele verden mødes og fejrer sig selv.

Af Ulla Sørensen

Arkitekter fra store arkitektbureau rundt om i hele verden, deltog sammen med ledere fra universiteter og andre uddannelsesinstitutioner, produktdesignere og ikke mindst arkitektstuderende fra hele verden. Gæster på festivalen kunne lade sig inspirere af indlæggene fra de forskellige deltagere i det meget righoldige program. Der var samtidig også mulighed for at se de mange projekter, som deltagerne af de forskellige konkurrencer havde udstillet.

Festivalen fungerede lige som man kender det fra musik- og filmfestivaler som en konkurrence, hvor arkitektbranchen havde mulighed for at fejre sig selv. Projekter inden for en lang række kategorier blandt andet: færdiggjort byggeri til Blandet Anvendelse, færdiggjort byggeri til Kultur, færdiggjort byggeri til Bolig, fremtidige projekter for Masterplaner, fremtidige projekter til Kultur osv. var således blev nomineret i konkurrencen, og en dommerkomité udvalgte vinderne.

*Malmø Live, Schmidt Hammer Lassen Architects
Foto: Adam Mørk*

Konkurrencen i kategorien; færdiggjort byggeri til Blandet Anvendelse, vandt det danske arkitektbureau Schmidt Hammer Lassen Architects med deres projekt Malmø Live, som er et kombineret hotel-, kongres- og koncertkompleks. Et andet dansk arkitektbureau, Arkitema Architects, løb med prisen for bedste fremtidige projekt for en Masterplan. Deres projekt, Nærheden, er en plan for fremtidens bæredygtige forstad, der skal bryde med det monotone billede forstadsbyer har i dag.

Sideløbende med World Architecture Festival havde indretningsarkitekterne, interiørdesignerne og -producenterne deres egen festival, INSIDE. Formålet og opbygningen af programmet var den samme nemlig at kaste spotlys på deres arbejde. Her hed kategorierne indretning af Bolig, indretning af Hotelværelse osv. ■





Fuldt oplyst, men ofte helt overset

Hvordan kan noget så velbesøgt alligevel være et af Berlins mindst kendte museer? Det lyder umiddelbart noget modstridende, men Tiergarten gemmer på en af byens specielle kulturskatte, nemlig "Gaslanternen-Freilichtmuseum Berlin"



Siden 1826, hvor de første gaslamper begyndte at lyse byen op, har de sat deres helt eget præg på gader og pladser. Helt frem til 1956 var det stadig den foretrukne belysningsform i Berlin og andre tyske byer. Gaslamperne var ofte små unikke kunstværker, og de kunne fantasifuldt være udformet som kandelabre eller være dekoreret med finurlige ornamentter. Lamperne blev både produceret lokalt i Tyskland, men også importeret fra rundt om i Europa.

Det siges, at halvdelen af verdens gaslamper står i Berlin, og de udgør stadig en værdifuld del af byens visuelle identitet. I 2009 var der ca. 44.000 aktive gaslamper, men de er under stort pres. Kravet om mere energibesparende belysning gør, at LED pærer og neonlys løbende erstatter de gamle gaslamper. Det fik i 1978 Berliner Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen i samarbejde med Berliner Gaswerken til at etablere et friluftsmuseum i den del af Tiergarten, der grænser op mod Joseph-Haydn-Straße. Ideen var at samle nogle af de smukkeste gaslamper, bevare dem for eftertiden samt at fortælle om deres oprindelse. Det blev til en samling på mere end 90 unikke gaslamper, der står langs stierne i parken. På hver enkelt lampe er der opsat et skilt, hvor man kan læse historien bag den pågældende lampe.

Når tusmørket sænker sig tændes gaslamperne og oplyser parken med deres bløde gyldne lys. De mange smukke lamper er i dag så naturligt en del af Tiergarten, at de færreste mennesker, der dagligt passerer gennem parken, ænser, at de faktisk besøger et friluftsmuseum og en vigtig del af Berlins kulturarv.