

Wihlborgs i Malmö



99
Fastigheter

1 806 Mkr
Hyresvärde

25 208 Mkr
Fastighetsvärde

693 000 m²
Uthyrningsbar yta

Sveriges yngsta storstad

Den kreativa och miljömedvetna framåtandan, tillsammans med stora infrastruktursatsningar och ett strategiskt läge i Nordens största arbetsmarknadsregion, gör Malmö och hela Öresundsregionen till en attraktiv bas för huvud-, region- och utvecklingskontor.

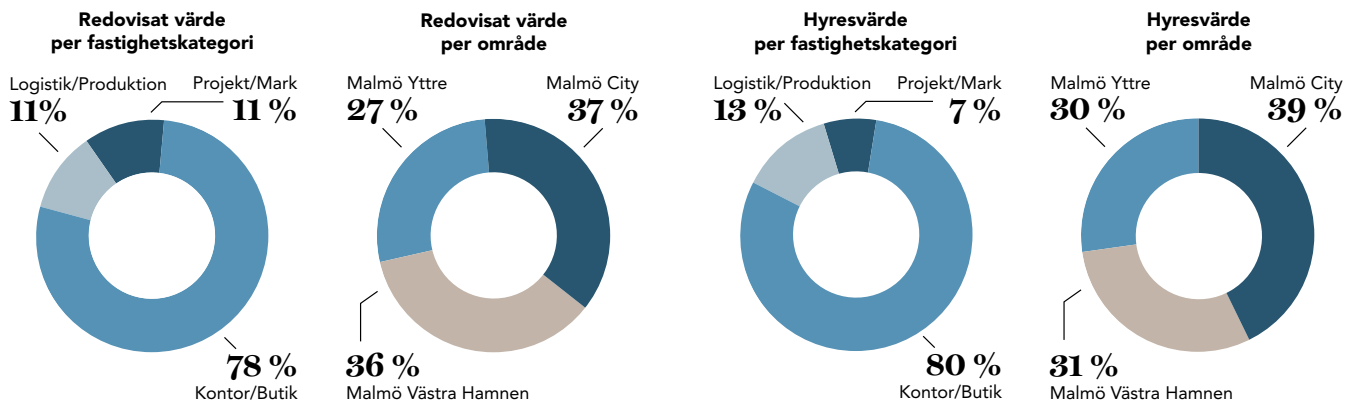
Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad procentuellt sett – det är också en av landets yngsta med nästan hälften av befolkningen under 35 år. Efter studierna möter unga en bred palett av möjligheter, från startup-miljöer som Minc och Media Evolution till väletablerade arbetsgivare i en rad olika branscher. Malmö universitet bidrar starkt till denna dynamik, med innovativa utbildningar och forskning som knyter samman akademi, näringsliv och samhälle.

Marknadsförutsättningar

Malmö har fortsatt positiv befolkningstillväxt och den unga demografin innebär att försörjningsförmågan stärks de kommande åren. När fler går ut i arbetslivet ökar efterfrågan på moderna och flexibla arbetsplatser. Malmö har dessutom, liksom Lund och Helsingborg, haft en högre sysselsättningstillväxt än både Göteborg och Stockholm.

Näringslivet är brett och dynamiskt, med allt från teknik och vetenskap till juridik, ekonomi och avancerade tjänster. Tjänstesektorn fortsätter att växa och utgör idag en betydande del av stadens arbetsmarknad.

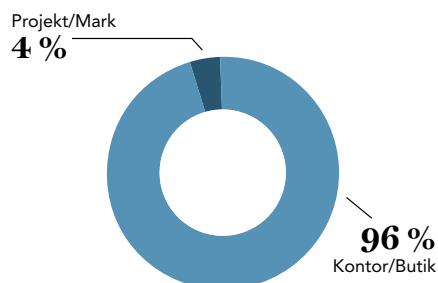
Även handeln i staden går starkt och under sommaren slogs rekord för antalet gästnätter.



Malmö City 246 000 m²

Fastigheter: 25 st
Hyresvärde: 700 Mkr

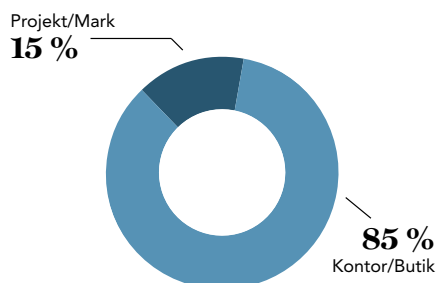
Redovisat värde per fastighetskategori



Västra Hamnen 166 000 m²

Fastigheter: 23 st
Hyresvärde: 565 Mkr

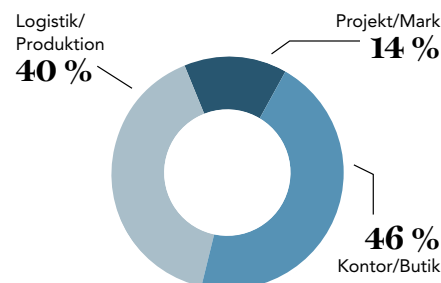
Redovisat värde per fastighetskategori



Malmö Yttre 282 000 m²

Fastigheter: 51 st
Hyresvärde: 541 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



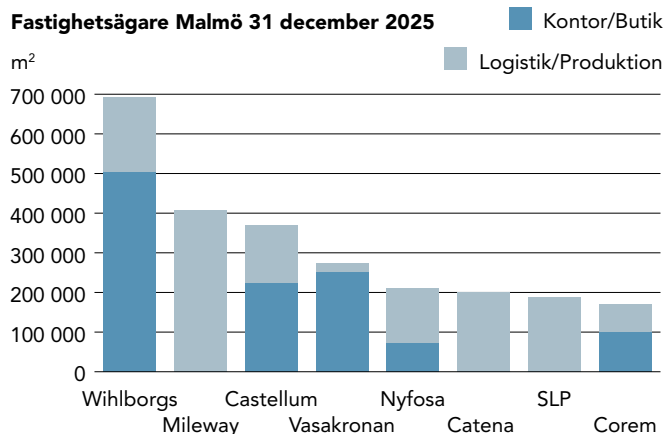
Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en bred mix av både fastigheter och hyresgäster som speglar stadens varierande arbetsmarknad med tjänsteföretag, offentlig sektor, industri och produktionsinriktade bolag. Tillsammans med Malmö stad äger Wihlborgs även forskningsparken Medeon (40/60) där ett 60-tal företag inom bl.a. läkemedelsutveckling och medicinteknik verkar i en dynamisk innovationsmiljö.

Under de senaste åren har Wihlborgs riktat in sitt arbetssätt mot att vara än mer uppsökande. I kombination med det långsiktiga relationsbyggandet med befintliga hyresgäster har detta gett tydligt genomslag under 2025. Ett exempel är de flyttkedjor i flera led som genomförts i city, där flera verksamheter kunnat få lokaler som bättre matchar deras behov och samtidigt frigjort ytor för nya etableringar.

Efterfrågan på centralt belägna kontor är fortsatt stor, särskilt moderna lokaler med stationsnära läge. I centrum märks ett växande intresse för byggnader med karaktär och historia. I början av 2026 flyttar de första hyresgästerna in i anrika Börshuset och ett stenkast från kanalen utvecklar vi en ny typ av lokaler i "Gula huset" från 1930-talet. De mindre, lägenhetsliknande lokalerna i Sparven 15 utformas för att attrahera mindre företag som vill kunna växa successivt.

Fastighetsägare Malmö 31 december 2025



I de nyförvärvade fastigheterna Sjömannen 1 och 2, samt i Vista (Bläckhornet 1) har vi nya koncept för coworking och kontorshotell som stärker vårt utbud av flexibla arbetsplatser.

I Hyllie har Wihlborgs successivt breddat sitt utbud av lokal-typer genom både nyproduktionsprojekt och strategiska förvärv. Här lockas många internationella bolag av närheten till Köpenhamn och Copenhagen Airport.



Vårt långsiktiga relationsbyggande, vår systematiska uppföljning och vår förmåga att utveckla attraktiva erbjudanden gör att vi kan ligga steget före och bidra med rätt lösning vid rätt tidpunkt

Peter Olsson, regionchef Malmö

Malmö city

Mitt emot Malmö C fortsätter nyrenoverade Börshuset att väcka nyfikenhet hos Malmöbor och besökare. Under 2026 flyttar hyresgästerna successivt in: High Court, som kommer bedriva restaurang, konferens och coworking, samt Delphi, Jurek och Coact.

I framväxande Nyhamnen har Wihlborgs redan en stark närvaro med både kommande byggrätter och befintliga fastigheter. I det varsamt renoverade tidigare sädesmagasinet Magasinet (Hamnen 22:188) har techbolaget Advania Sverige samlat sina två Malmökontor (1 900 m²).

Dockan

Tack vare sin koncentrerade mix av bostäder och arbetsplatser fortsätter Dockan att vara en attraktiv hemvist för huvudkontor. Under sommaren flyttade det globala sport- och fritidsföretaget

Thule Group in i Mercedes-Benz tidigare lokaler i Dockporten 1 och under 2025 blev det klart att Cloetta förlägger sitt skandinaviska huvudkontor till Skrovet 6 – "Werket". I Werket kommer även Media Evolution expandera sin verksamhet (3 600 m²) från Ubåten 2 på andra sidan Stora Varvsgatan.

Dockan utmärks även av sitt rika service- och restaurangutbud. Inom en radie av 250 meter finns inte mindre än 25 restauranger. Under våren öppnade två välrenommerade restaurangsprofiler Varv i Ubåten 2, och i Dockporten 1 etablerade sig den uppskattade restaurang- och foodtruckaktören Fisky Business.

I Dockans allra första kontorshus, Torrdockan 6, har Myndigheten för tillgängliga medier (MTM), som funnits i Malmö sedan 2019, flyttat in (900 m²).

Genom förvärvet av Kajutan 1 och Sjömannen 1 och 2 har Wihlborgs utökat sitt bestånd mot Västra hamnen och stärkt sitt erbjudande av moderna kontorslokaler. På ett halvår gick Kajutan 1 från 1 100 m² vakans till att vara helt uthyrd.

Malmö yttre

Efterfrågan på moderna lokaler som kombinerar kontor och produktion på ett effektivt sätt är stor, och Wihlborgs kan erbjuda lokaler som stödjer både etablering och vidare tillväxt. Ett exempel är NP Innovation, specialiserat på vattenrenningsteknik för huvudsakligen landbaserad fiskodling, som i december flyttade sitt huvudkontor och växande tillverkning till Olsgård 8 i Fosie (3 700 m²).

I Hyllie, som numera organisatoriskt tillhör Malmö yttre, har Vista (Bläckhornet 1) fyllts på med hyresgäster: Sydsvatten (820 m²), One Capital Nordic (330 m²), Sciber (650 m²) – som började sin resa i Kvartetten och som expanderar kraftigt – samt den globala kontorsaktören International Workplace Group (IWG). IWG kommer att erbjuda hybridarbetsyta och delade tjänster, såsom bemannad reception och tillgång till större konferensrum, vilket ligger helt i linje med vad många efterfrågar idag.

Erbjudandet i Vista har anpassats successivt från stora våningsplan till ett större utbud av mindre och medelstora lokaler, och med fokus på snabb inflyttning. På samma sätt har vi arbetat med Origo (Bure 2), där vakanser efter Ikea successivt fyllts på av aktörer som Qvikly, Vital, ITAB, Job&Talent och Poolia.

Framtida utveckling

Utbyggnaden av Nyhamnen, vid havet och i direkt anslutning till Malmö C, kommer att ske etappvis under flera decennier. Norr och öster om Malmö C är utvecklingen redan igång. Utöver befintliga fastigheter är Wihlborgs involverat i samtliga detaljplaneområden och har en stor volym byggrätter i delområdena som nu ska utvecklas. Vi arbetar därtill med förtätningsprojekt vid Slagthuset.

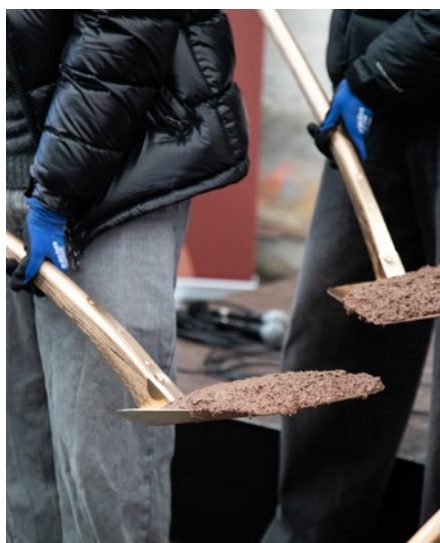
I Dockan bedrivs utvecklingsarbete bland annat tillsammans med Peab och JM inom ramen för det gemensamma bolaget Dockan Exploatering AB. I enlighet med en detaljplan planeras Dockan byggas ut med fler bostäder och en förskola. Wihlborgs äger här en tredjedel av bostadsbyggrätterna samt fastigheten som rymmer den nya förskoleverksamheten. I samma område driver vi detaljplan för Kranen 15 i direkt anslutning till vattnet och klaffbron, samt innehar ett antal redan planlagda kommersiella byggrätter såsom Naboland 3.



"Werket" (Skrovet 6) ska nu byggas om och öppnas upp efter att Saab lämnat huset, med en välkomnande bottenvåning och flexibel planlösning. Werket ligger mitt i smältpunkten mellan city, Dockan och Varvsstaden och i centrum av "Malmö Generate District", en framväxande miljö för företag, akademi och offentliga organisationer som arbetar med innovation, kreativitet och hållbar omställning. Här etablerar Cloetta sitt största skandinaviska kontor och Media Evolution expanderar sin verksamhet.



I de nyförvärvade fastigheterna Sjömannen 1 och 2, samt i Vista (Bläckhornet 1) har vi nya koncept för coworking och kontorshotell som stärker vårt utbud av flexibla arbetsplatser.



Amphitrite blir Malmös nya universitetsbyggnad med undervisningslokaler, kontor, odontologisk fakultet och studentkårer. I mars 2025 tecknade Wihlborgs bindande avtal med Malmö universitet om uppförande och förhyrning. Byggnaden, som placeras intill universitetsbyggnaden Niagara och hamnbassängen, omfattar drygt 20 000 m² fördelat på åtta våningar och kommer stå klar i slutet av 2027. I november firades byggstarten med en ceremoni inspirerad av fasadens uttryck. Det återbrukade materialet bestående av tegel och delar av terrazzotrappor och kalkstengolv från den tidigare kärbyggnaden knyter an till platsens industriella historia och blickar samtidigt framåt mot framtidens lärandemiljö.



Caroline Mellgren

Prefekt, Institutionen för polisiärt arbete
och biträdande professor i kriminologi
Kranen 2 och Kranen 4, Malmö
10 700 + 4 500 m² utbildningslokaler

Framtidens poliser utbildas i toppmoderna Dockan-lokaler

I de verklighetstroga utbildningsmiljöerna tränas studenter på att hantera allt från butiksran till krogbråk. I Wihlborgs lokaler har Malmö universitet format en polisutbildning för framtiden.

När Sverige ska förstärka poliskåren med minst 10 000 nya poliser behöver landets utbildningsplatser bli fler. I Malmö pågår den utvecklingen för fullt.

– Inledningsvis handlade vårt uppdrag om en utbildning med plats för 144 studenter per termin. Ganska snabbt utökades uppdraget med en distansutbildning, och därefter ett snabbspår för personer med akademisk examen som vill bli brottsutredare till exempel, berättar Caroline Mellgren, prefekt vid Institutionen för polisiärt arbete och biträdande professor i kriminologi vid Malmö universitet.

Universitetet hittade rätt plats för den nya polisutbildningen i Kranen 2 i Dockan i Malmö 2019. Huset som byggdes 1964 fungerade först som en utrustnings- och monteringsverkstad, men har sedan 90-talet hyrts ut till olika lärosäten.

– Eftersom vi aldrig har gjort det här förut, har vi inte heller några invanda föreställningar om hur en polisutbildning måste se ut. Vi kände oss fria i den tanken, säger Caroline Mellgren.

”Ett omfattande och komplext lokalprojekt”

Behoven ringades in och konkretiserades: Övningsmiljöer i form av lägenheter, pub och butik där studenterna kan möta olika brottsscenarier. Simulatorer för förarutbildning, för att få till mängdträning utan plåtskador och koldioxidutsläpp.

Grepphallar, alltså stora ytor med vadderade golv och väggar där det kan köras in bilar, var också ett måste.

– Det behövdes även skjutbanor, och det är ju inte så vanligt för ett universitet att bygga sådana. Hela universitetet behövde ställa om sitt tankesätt och föreställningen om vad en utbildning kan vara, förklarar Caroline Mellgren och fortsätter:

– Det var ett omfattande och komplext lokalprojekt för både Wihlborgs och universitetets byggnadsavdelning. Vi hade täta dialoger med Wihlborgs hela tiden och hjälptes åt att hitta lösningar.

Lokalerna växer i takt med utbildningen

Under 2025 har Malmö universitet och Wihlborgs utökat lokal-samarbetet med ytterligare 4 500 m², denna gång i närliggande Kranen 4. Här finns fler övningsmiljöer, arrest med havsutsikt och studentutrymmen att trivas i.

– Kranen 4 erbjuder ett bra komplement. Hit kan våra studenter och lärare gå för att få mer arbetsro. Här finns lugna och trevliga studiemiljöer som behövs mellan de praktiska momenten. Genom att arbeta ihop, både poliser och akademiker, har vi kunnat skapa vår egen kultur som känns tydligt när man vistas i lokalerna, säger Caroline Mellgren.



Kranen 2, Malmö