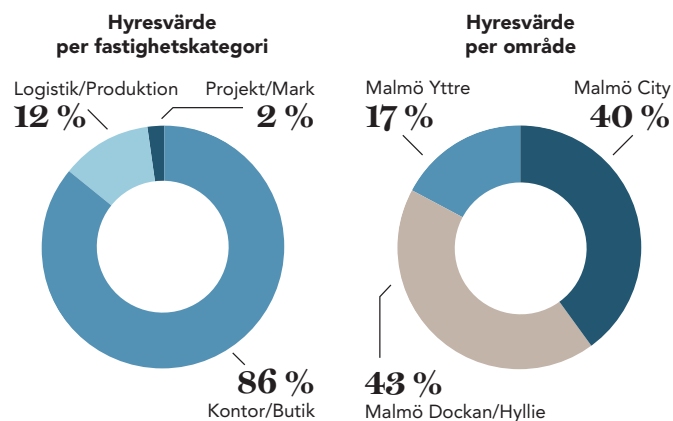
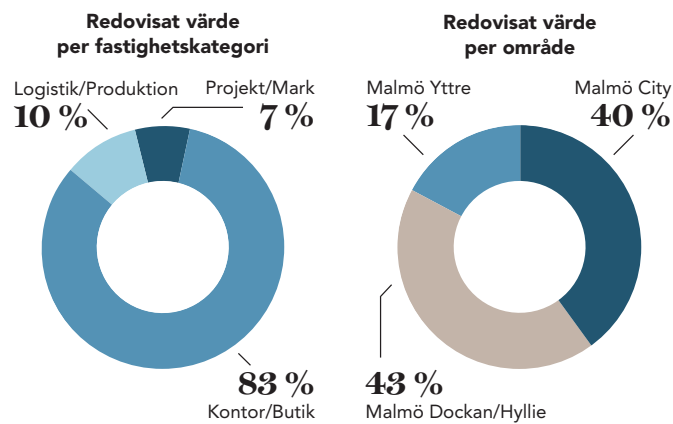


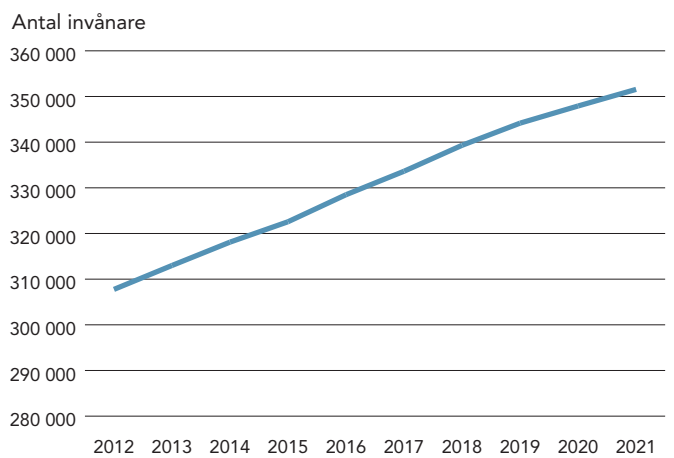


Wihlborgs i Malmö

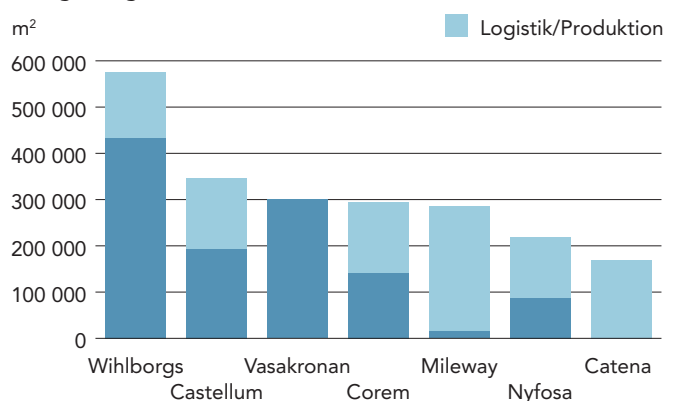
Fastigheter: 100 st
 Fastighetsvärde: 20 800 Mkr
 Hyresvärde: 1 200 Mkr
 Uthyrningsbar yta: 602 000 m²



Befolkningsutveckling i Malmö



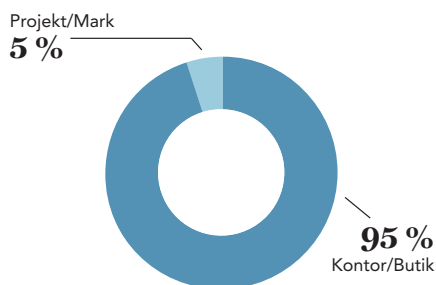
Fastighetsägare Malmö 31 december 2021



Malmö City 215 000 m²

Fastigheter: 21 st
Hyresvärde: 491 Mkr

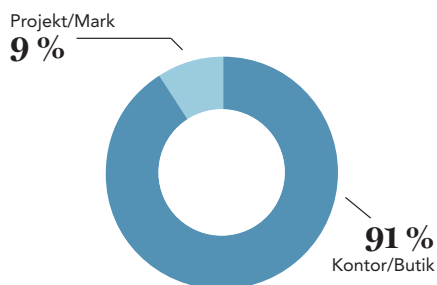
Redovisat värde per fastighetskategori



Dockan och Hyllie 195 000 m²

Fastigheter: 27 st
Hyresvärde: 521 Mkr

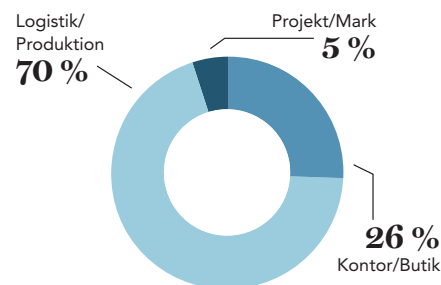
Redovisat värde per fastighetskategori



Malmö Yttre 192 000 m²

Fastigheter: 52 st
Hyresvärde: 213 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Malmö – Sveriges snabbast växande stad

Framtidsutsikterna för Malmö kan bäst beskrivas i ett ord – expansiva. Staden växer både utåt och inåt, och gör plats för nya levande stadsdelar där bostäder blandas med kontor och mötesplatser. På 20 år har befolkningen ökat med 34 procent. Den kreativa, miljömedvetna, framåtandan, de expansiva infrastruktuursatsningarna och det strategiska läget i Nordens största arbetsmarknadsregion gör att vi ser stor potential i Malmö för både oss och för näringslivet i stort.

Blickarna riktas hitåt såväl från inhemska investerare som från globala koncerner som ser Malmö och Öresundsregionen som en lämplig bas för huvudkontor, regionkontor och utvecklingskontor. Det finns många framgångsrika företag inom snabbväxande sektorer som life science, spelindustrin, IT och försäkringsbranschen som valt Malmö, till stor del för att det är här de hittar välutbildad personal. Exempel på företag i Malmö är AAK, Boozt Fashion, Duni, Orkla Foods, Perstorp, Vestas Northern Europe, Mercedes-Benz, Thule Group, Trygg Hansa, IBM Client Innovation Center och den globala mötesplatsen Hubhult som etablerats av IKEA Group. Antalet arbetsställen i Malmö har ökat med hela 48 procent på 15 år.

Skånes universitetssjukhus Malmö är en av stadens största arbetsgivare. Sjukhusområdet i Malmö håller nu på att moderniseras genom en större investering i två nya huskroppar med inflyttning 2024 respektive 2025.

Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad – det är också en ung stad där nästan halva befolkningen är under 35 år. Malmö universitet utvecklas och utökas ständigt och Malmö har korats till årets studentstad 2021/2022. Läs gärna mer om Malmö universitet på sid 55.

Efter studierna finns många möjligheter för unga att fortsätta sin resa i Malmö: allt från start-up huset Minc, Media Evolution City och unga, kreativa bolag till väletablerade, stora arbetsgivare. Denna viktiga värdekedja engagerar vi oss i på olika sätt. Läs gärna mer om hur på sid 27 och 36–37.

Marknadsförutsättningar

Under 2021 passerade Malmö 350 000 invånare, en siffra som väntas öka med ytterligare 50 000 fram till 2030. Staden planerar också utifrån scenariot att Malmö med nuvarande tillväxttakt väntas bli en halvmiljonstad år 2050. Rekordmånga väljer att flytta till Malmö från andra kommuner, främst i Skåne. Under den kommande tioårsperioden är det i stadsdelarna Centrum (främst Västra hamnen/Dockan), Hyllie (främst Hyllievång) och Limhamn-Bunkeflo (främst Limhamns hamnområde) som befolkningen förväntas växa mest.

I Malmö bor människor med 170 olika nationaliteter, vilket inte är långt ifrån att ha representanter från samtliga FN:s 193 medlemsländer. Malmö är därmed en av världens mest mångfaldsrika städer och en bra plats för företag som vill testa nya idéer och koncept.

Malmö stad bedriver en långsiktig satsning på att stimulera det lokala näringslivet. Ett exempel är näringslivsprogrammet "Ett starkt och hållbart näringsliv", som har resulterat i att antalet nyetablerade företag i Malmö ökat under en rad av år, i kontrast till landet som helhet där siffrorna är vikande. Malmö har på senare år på allvar kunnat utmana Stockholm som landets tillväxtmotor, särskilt i kunskapsintensiva områden som exempelvis läkemedelsbranschen. Malmös spelbransch beräknas sysselsätta 5 000 personer om tio år. Massive, King och Tarsier är exempel på spelbolag som är verksamma i staden.

Öresundsbron är den tydligaste symbolen för en enad region, och vägen till både Copenhagen Airport och vidare ner till kontinenten. När nästa fasta förbindelse, Fehmarn-Bälttunneln, är på plats 2029 blir det möjligt att tas sig från Malmö till Hamburg på tre timmar. Resan genom tunneln kommer att ta 7–10 minuter. Inom Malmö sker också stora satsningar, bland annat Storstadspaketet som delvis finansieras med statliga bidrag. Med hjälp av detta investerar Malmö stad totalt cirka 4 miljarder kronor i utökad och elektrifierad kollektivtrafik samt nya cykelvägar, för att på så vis stärka en hållbar stadsutveckling. Trafikverket vill med anledning av det ökade trycket på de dansk-svenska förbindelserna satsa drygt en miljard kronor på att utöka kapaciteten i Malmö, bland annat genom förbättringar på bangården och Malmö C.



Kvartetten – hållbarhetsarbete i praktiken

Kontorshuset Kvartetten som byggs i Hyllie är lika mycket ett pilotprojekt som en plats för framtidens arbete. Här förverkligas höga ambitioner för lågt klimatavtryck och människors välbefinnande. Detta utan att tumma på långsiktig flexibilitet och hög byggnadskvalitet.

– Det finns ingen given manual för hur man bygger ett hus med minimal klimatpåverkan och som på bästa sätt bidrar till välbefinnande och välmående för de människor som ska jobba här. Med nyfikenhet, uthållighet och engagemang har vi i samverkan med leverantörer sökt de bästa lösningarna. Det har varit en utvecklande läroprocess för alla parter, säger Rickard Berlin, projektledare för Kvartetten på Wihlborgs.

– Genom smart design minskar mängden material när vi bygger. De material vi väl använder ska ha hög återvinningsgrad, vara kostnadseffektiva och ha låg klimatpåverkan. Det är ett detektivarbete som engagerar hela projektgruppen där alla bidrar med sin kunskap inom sitt område.

På samtliga möten under projektets gång har hållbarhetsfrågan stått högt på agendan. Samma krav som Wihlborgs ställt internt har ställts på leverantörer.

– Kravställande vid upphandling och andra inköp är viktiga styrmedel när det kommer till att åstadkomma reell förändring.

Genom att vi är tydliga och väljer rätt leverantörer får vi också ett högt engagemang, även om kraven är nya och oprövade, säger Rickard Berlin.



Rickard Berlin, projektledare för Kvartetten.

Trippelcertifiering och återbruk

I Kvartetten är innerväggs-system och regler tillverkade i material som medför lägre klimatpåverkan än konventionella system. När betong används i konstruktionen

används så kallad grön betong, det vill säga klimatförbättrad betong med mindre cement. Textilmattorna är tillverkade av återvunna mattor. Pärönräpanelen som kommer att klä trapphusen är hämtad från Hotell Villa Copenhagen.

En annan del i arbetet med att minska byggnadens negativa klimatpåverkan är att satsa på återbruk. Bikupor, insekshotell, pergola, utemöbler och sittytor är exempel på återbrukade produkter. Tillsammans med Beijer Byggmaterial och Peab deltar Wihlborgs dessutom i ett pilotprojekt som innebär att träspill från bygget återanvänds.

Samtidigt förs dialog med Kvartettens hyresgäster om vilka återbrukade produkter som kan användas i just deras lokaler. Köket i restaurangen SPILL kommer till exempel att bestå av utrustning som tillvaratagits från andra fastigheter.

Kvartetten kommer att certifieras enligt NollCO₂, WELL och Miljöbyggnad Guld. Certifieringen NollCO₂ syftar till att uppnå nettonoll klimatpåverkan över byggnadens hela livscykel. WELL-systemet riktar in sig på både hårda och mjuka värden i syfte att förbättra människors hälsa och välmående.

Med människan i centrum

Paketbox i foajén, cykellounge med parkering och reparationsmöjligheter, träningsmöjligheter, närhet till pendlings- och transportmöjligheter och trygga miljöer till och från arbetsplatsen. Det är några exempel på faciliteter för att uppnå "den människo-certifierade arbetsplatsen".

– På Wihlborgs ser vi en allmän trend med högre krav på kontorsmiljöer att bli mer hemlika och anpassade efter medarbetarnas verklighet. I Kvartetten vill vi ta ett steg längre än kriterierna för själva certifieringen. Målet är att alla som jobbar här ska ges förutsättningar att prestera på jobbet men ändå ha energi när de kommer hem.

Marknadsförutsättningar forts.

Öresundsmetron är ett viktigt framtidsprojekt för Malmö och Köpenhamn, men även för Sverige, Danmark och Europa. Metron kommer att frigöra kapacitet på Öresundsbron, öka fjärrtågsförbindelserna till kontinenten och dessutom förstärka Nordens största arbetsmarknadsregion på ett hållbart sätt. Med Metron kommer 2,3 miljoner invånare nå 1,5 miljoner arbetsplatser inom 60 minuter. Restiden mellan centrala Malmö och centrala Köpenhamn halveras till ca 20 minuter. Wihlborgs äger fastigheter vid alla föreslagna metrostationer.

I december 2021 rapporterade Malmö en total arbetslöshet på 13,3 procent, vilket innebär en minskning med 2,7 procent från december 2020. Att få människor i sysselsättning är därför en högprioriterad fråga för Malmö. Mycket finns att göra för att öka matchningen mellan bristen på arbetskraft i Köpenhamn och tillgången i Malmö. Samtidigt är det värt att notera att utvecklingen av antalet förvärvsarbetande med arbetsplats i Malmö visat en mycket kraftig ökning under de senaste 20 åren – hela 51 procent.

En annan nyckelfråga är att säkerställa en likvärdig skola för alla de barn med olika språkliga och socioekonomiska förutsättningar som bor i staden. Läs gärna mer om hur vi engagerar oss i städernas utveckling på sid 36-37.

Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en blandning av både fastighets- och kundtyper som speglar Malmös varierande arbetsplatser med tjänsteföretag, offentlig sektor och produktionsinriktade bolag.



S:t Jörgen 21 i centrala Malmö har fått solceller.

Bland våra största hyresgäster finns Malmö stad, Malmö Universitet, Region Skåne, Försäkringskassan, SVT och Skatteverket. Men här finns också företag som Ingka Services, AFRY, Tyréns, SDK Logistics, Nordea, TietoEvry, Telavox och ABB.

Wihlborgs har sedan tidigare förändrat förvaltningsorganisationen så att den består av tre fastighetsområden istället för fyra, samt etablerat ett uthyrningsteam som jobbar effektivt och strukturerat med att bearbeta marknaden. Detta ger oss bättre möjligheter att bemöta befintliga och potentiella kunder och att paketera och kommunicera vår produkt på ett enhetligt sätt.

Malmö City

En viktig del av vår affärsmodell är att hyresgäster ska kunna växa och utvecklas i vårt befintliga bestånd. Ett exempel är Norrgavel som etablerat kontor och snickeri för prototyper i Söderhavet 4, en återbrukad fastighet i Nyhamnen. Även Resurs Bank har tredubblat sin yta genom att flytta från Baltzar city till Neptun 6. ArjoHuntleigh har utökat med 800 m² i Hamnen 22:188 (Magasinet).

Några nya hyresgäster är advokatfirman Wählin AB som hyr 700 m² i Sparven 15, brandsäkerhetsföretaget Presto, som hyr 900 m² Erik Menved 37 och IP-rådgivningsföretaget Zacco som hyr 380 m² i St:Jörgen 21.

I Slagthuset 1 blir Veg of Lund och Eolus vind nya hyresgäster på 270 m² respektive 550 m². Veg of Lund startades så sent som 2021 och utvecklar livsmedel baserade på potatis och rapsolja. Befintliga kunden Pulsen Integration AB, ett IT-företag som ingår i Pulsen Group, utökar till 480 m².

Vi har under året certifierat fem fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och installerat solcellsanläggningar på bland annat Boplatsen 3, S:t Jörgen 21 och Östersjön 1.

Börshuset 1 vid centralstationen, med anor från 1800-talet, hanteras som en projektfastighet som vi kommer att modernisera och anpassa till dagens krav på teknisk standard.

Dockan och Hyllie

Både Dockan och Hyllie är snabbt växande områden i Malmö med låga vakanser. Dockan och Västra hamnen har expanderat så pass mycket att de i princip är ett och samma område.

Den sista etappen i ombyggnationen av Kranen 2 i Dockan är avslutad, bland annat genom färdigställandet av Malmö universitets tentamencentrum på 3 400 m². Under året flyttade Region Skånes Reproduktionsmedicinskt centrum (RMC) in och under 2022 även logopedmottagningen. Totalt hyr Region Skåne 3 700 m² i Kranen 2 och Malmö Universitet 15 500 m². I Kranen 14 skapar vi en ny, modern tandläkarmottagning till Praktiker-tjänst på 400 m². Praktikertjänst flyttar från Kranen 15 som ska tomställas och ge plats åt en ny byggnad.

I samband med att befintliga kunden Nautec outsourcar sin lagerhantering till Danmark kommer företaget att flytta sitt kontor från våra lokaler i Fosie till Dockplatsen 12.

Förutom en mängd nya företagsetableringar i Dockan kommer Lunds universitet att förlägga konsthögskolan till området, i angränsning till flera av våra fastigheter.

I Pulpeten 5 (Kvartetten) i Hyllie, som byggstartades i början av 2021, är nu 14 000 av de 16 000 m² uthyrda. Trygg-Hansa, som samlokaliserar fem regionkontor hit, står för 12 000 m². Restaurang Spill öppnar sin andra restaurang med hållbart koncept här 2023. Vi har även tecknat avtal med coworkingaktören Mindpark om

800 m² coworkingytor och mötesrum.

På Medeonområdet har vi renoverat och moderniserat fastigheten, och tecknat förlängda avtal med bland annat Biora och Galenica.

Malmö yttre

I Sunnanå 12:54 i Stora Bernstorp på gränsen mellan Malmö och Arlöv har vi byggt ett nytt servicecenter på 3 000 m² till Veho Bil, som är Nordens största återförsäljare av Mercedes-Benz, och en transportanläggning på 2 300 m² till Region Skåne.

I Fosie pågår ett arbete för att göra Boplatsen 3 till områdets nya mötesplats. Receptionen och konferensdelen har byggts om och fräschats upp, huvudsakligen med återbrukad inredning. Nya hyresgäster här är Crawfoord Auktionser, Samhall och Nordlo. I samma område bygger vi ett helt nytt kontorshus om 1 800 m² åt Beckhoff Automation AB, som flyttar in 2022. I Bronsspannen 13 har Söderlindh flyttat in på 1 800 m².

Framtida utveckling

I Malmö pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt där Wihlborgs är delaktigt. Nyhamnen i Malmö City är ett centralt och havsnära område där det under de kommande åren kommer växa fram en grön och attraktiv stadsdel som blandar boende med

arbetsplatser, handel och service. I Malmö stads utvecklingsplaner för området finns 6 000 nya bostäder och 13 000 nya arbetsplatser samt skolor, förskolor och parker. Nyhamnen kommer att bindas samman med övriga delar av centrum med gång- och cykelbroar. Wihlborgs äger redan flera befintliga fastigheter som kommer att utvecklas ytterligare, bland annat välkända kontors- och nöjeshuset Slagthuset 1, Östersjön 1 och Magasinet (Hamnen 22:188). Utöver befintliga fastigheter har vi flera kommande byggrätter för kontor i delområdena Smörkajen, Jörgen Kocksgatan och Vintergatan. Det har under året varit hög efterfrågan på kontorslokaler i Slagthusområdet, vilket stärker vår tro på Nyhamnen som ett kontorsnära område.

I Dockan bedrivs utvecklingsarbete bland annat tillsammans med Peab och JM inom ramen för det gemensamma bolaget Dockan Exploatering AB. Här pågår även projektutveckling av den äldre motorhallen, Kranen 7, för alternativ användning.

I samma område planerar vi att uppföra ett nytt, miljöcertifierat kontorshus: Naboland. Huset kommer att bestå av sex våningar med en total yta om 7 700 m².

På Sunnanå finns plats för ytterligare en eller två anläggningar. Utöver detta har vi tillgänglig mark i Malmö yttre, vilket innebär att vi kan fortsätta att tillmötesgå den stora efterfrågan på lokaler för lager och logistik, fastigheter och "last mile"-lösningar.



I Nyhamnen har vi flera fastigheter på strategiska lägen. I förgrunden syns Slagthuset 1. Till höger i bild skymtas Sirius 3 och bakom Slagthuset 1 syns Hamnen 22:188 (Magasinet).



Kerstin Tham

Rektor, Malmö universitet
Kranen 2, Malmö
10 700 m² utbildningslokaler

”Hos oss utbildas framtidens förändringsagenter”

Malmö universitet är det okonventionella lärosätet som går i fast takt med samhällsutvecklingen. Tack vare tidiga erfarenheter av att arbeta gränsöverskridande – mellan fakulteter, discipliner och nationer – har universitetet en viktig roll när det kommer till framtidens utmaningar, menar rektor Kerstin Tham.

– I vårt uppdrag ligger att erbjuda samhällsrelevanta utbildningar och förmedla kunskap som kan bidra till ett mer jämlikt och hållbart samhälle. Studenterna utgår från olika samhällsutmaningar och hittar lösningar på dem tillsammans. Hos oss utbildas framtidens förändringsagenter.

Malmö Högskola, som fick ställning som universitet 2018, etablerades under samma era som Öresundsbron och fick på ett naturligt sätt en internationell profil. Då var det många unga i Malmö med omnejd som inte kände sig hemma på anrika Lunds Universitet. Ungefär två tredjedelar av studenterna på Malmö universitet har icke-akademisk bakgrund.

Långvarigt globalt engagemang

Pedagogiken må ha förändrats genom åren, men de starka karaktärsdragen finns kvar: den flervetenskapliga verksamheten, de gränsöverskridande utbildningarna, den mångkulturella miljön, de många internationella studenterna, det globala engagemanget och samverkan med andra aktörer inom privat, offentlig och ideell sektor.

– Wihlborgs är en viktig samverkansaktör för oss som vi stöter på i många samhällsrelaterade sammanhang – i allt från hållbar stadsutveckling, där de sociala aspekterna är en viktig del, till Öresundssamarbetet.

Malmö universitet har landets tredje största lärarutbildning och nära samverkan med stadens skolor. Sjuksköterskor, socionomer, ingenjörer, tandläkare och poliser är andra samhällsviktiga yrkesgrupper som utbildas här. Migrationsforskning är ett annat stort område.

Malmö universitet strävar efter att ständigt kunna erbjuda relevanta och progressiva utbildningar. Ett exempel är att det idag finns ett stort behov av polisiär forskning som Malmö universitet möter genom att knyta ihop polisutbildningen med forskning i kriminologi. På samma sätt kan AI-forskning användas som en integrerad del av polisutbildningen för att öka den digitala utvecklingen inom polisväsendet.

– Det finns så mycket mer att utveckla när det kommer till digitalisering och pedagogisk forskning. Vi och Malmö är ett slags living lab med testbädd för dessa frågor.

När det kommer till framtida behov anser Kerstin Tham att Malmö universitet står starkt rustat.

– De globala frågorna kommer att dominera även fortsättningsvis, något som kommer att kräva tvärvetenskapligt och gränsöverskridande samarbete. Där ligger vi redan långt framme. Vi ligger även i framkant när det kommer till migrationsforskning och social innovation och har otroligt bra internationella nätverk.

Kranen 2 - en samhällsfastighet

År 2018 flyttade Malmö universitets polisutbildning till Wihlborgs fastighet Kranen 2 i Dockan. Här finns 10 700 m² utbildnings- och forskningslokaler, övningsmiljöer, garage med mera. I Kranen 2 finns också Region Skånes Reproduktionsmedicinskt centrum (RMC). I nästa steg kommer även logopedmottagningen att flytta in.