

# Wihlborgs i Malmö



**104**  
Fastigheter

**1 608 Mkr**  
Hyresvärde

**23 468 Mkr**  
Fastighetsvärde

**634 000 m<sup>2</sup>**  
Uthyrningsbar yta

## Sveriges yngsta storstad

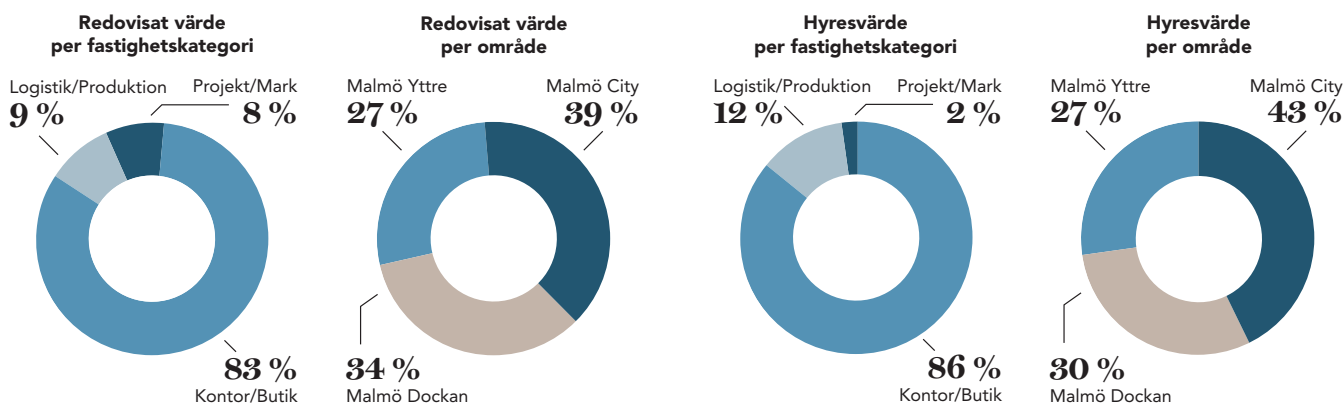
Den kreativa, miljömedvetna framåtandan, de expansiva infrastruktursatsningarna och det strategiska läget i Nordens största arbetsmarknadsregion gör Malmö och Öresundsregionen till en attraktiv bas för huvud-, region- och utvecklingskontor.

Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad procentuellt sett – det är också en ung stad där nästan halva befolkningen är under 35 år, vilket innebär att det är den sjunde yngsta orten i Sverige. Efter studierna finns många möjligheter för unga att fortsätta sin resa i Malmö: från startup huset Minc, Media Evolution City och unga, kreativa bolag till väletablerade, stora arbetsgivare. Denna viktiga värdekedja engagerar vi oss i på olika sätt.

## Marknadsförutsättningar

Malmö har ett blandat näringsliv som omfattar många olika branscher, vilket ger staden bredd och en bra bas. Flest arbetsställen finns inom företagstjänster, d.v.s. juridik, ekonomi, vetenskap och teknik. Inte minst tjänstesektorn har ökat markant och utgör idag en betydande del av näringslivet. Försäkringsbranschen har växt påtagligt de senaste åren och sysselsätter idag runt 2 000 tjänstemän. Trygg-Hansa är en av stadens största privata arbetsgivare.

När nästa fasta förbindelse, Fehmar-Bälttunneln, är på plats 2029 blir det möjligt att ta sig från Malmö till Hamburg med tåg på tre timmar, vilket öppnar upp för många nya möjligheter både för näringsliv och medborgare. Läs mer om detta på sid 26.

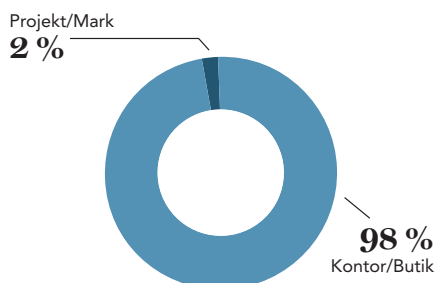


## Malmö City

### 247 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 25 st  
Hyresvärde: 688 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori

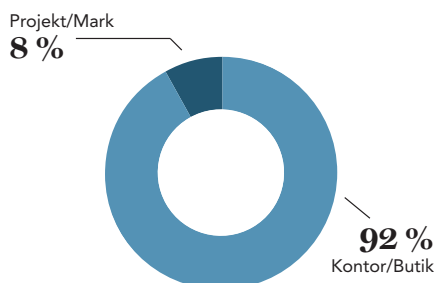


## Dockan

### 154 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 19 st  
Hyresvärde: 488 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori

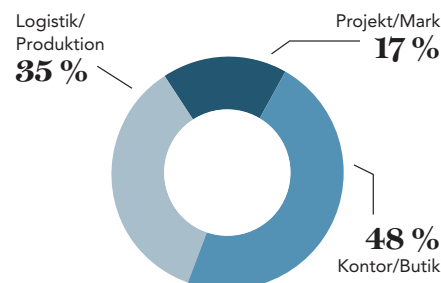


## Malmö Yttre

### 233 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 59 st  
Hyresvärde: 432 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori



## Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en blandning av både fastighets- och kundtyper som speglar Malmös varierande arbetsplatser med tjänsteföretag, offentlig sektor, industri och produktionsinriktade bolag. Wihlborgs äger även (40 procent) tillsammans med Malmö stad (60 procent) forskningsparken Medeon med ett 60-tal företag inom bl.a. läkemedelsutveckling och medicinteknik.

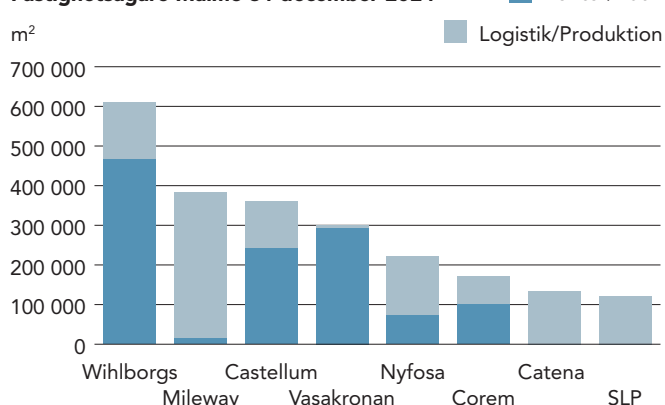
Generellt råder stor efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler, gärna moderna och med stationsnära läge. Inte minst i centrum finns ett stort intresse för hus med karaktär och historia. Hamnen 22:188 (Magasinet) och Slagthuset (Slagthuset 1) i Nyhamnen, samt centralt belägna Börshuset 1, Sparven 15 och nya projektet "Gula huset" nära Sparven 15, är några sådana exempel.

I Hyllie är Wihlborgs en av få aktörer som har fortsatt att investera trots lågkonjunktur, och står väl rustat att möta den fortsatta efterfrågan i området, både genom nyproduktionsprojekt som Vista (Bläckhornet 1) och förvärvet av Vårdshuset 2 ovanpå Hyllie station. I Hyllie lockas många internationella bolag av närheten till Köpenhamn och Copenhagen Airport.

Även i stadens ytterområden gör Wihlborgs aktiva insatser för att skapa attraktiva arbetsplatser, där Boplatsen och Caldic är några goda exempel.

Bland våra största hyresgäster finns Malmö stad, Malmö universitet, Region Skåne, Trygg-Hansa, Försäkringskassan, SVT, och Skatteverket.

#### Fastighetsägare Malmö 31 december 2024



## Malmö city

Mitt emot Malmö C fortskrider renoveringen av anrika Börshuset där Advokatfirman Delphi blir en del av husets nya era när de år 2026 tar plats på 1 600 m<sup>2</sup>. Det är sedan tidigare klart att Malmöbaserade konferensaktören High Court kommer att bedriva restaurang, konferens och coworking i huset.

Spelstaden Malmö fortsätter att växa och utvecklas. Under året utökade spelföretaget IO Interactive i Erik Menved 37 och förlängde samtliga avtal till 2032. Läs mer om IO Interactive på sid 54.



Med Malmö universitet, en ung befolkning och Köpenhamn bara en bro bort är Malmö ett nav för tillväxt och innovation.

Peter Olsson, regionchef Malmö

Så sent som 2020 färdigställde Wihlborgs en ny byggnad på Medeon på 3 500 m<sup>2</sup> i syfte att möta det stora intresset bland life science-företag. Nu står forskningsparken inför en omfattande expansionsfas med en ny detaljplan för området som möjliggör en utökning från 30 000 till cirka 80 000 m<sup>2</sup> för verksamheter inom life science inom några år. Under 2024 nådde de femton största bolagen på Medeon 3,7 miljarder i omsättning. Under året har Wihlborgs tecknat flera nya avtal i huset, bl.a. med medicinteknikföretaget Rubin Medical och med befintliga hyresgästen Swedencare.

## Dockan

Idag äger Wihlborgs runt 150 000 m<sup>2</sup> i Dockan, både nyproduktion och äldre varvsfastigheter som omvandlats för att husera offentlig verksamhet och företag. Området har successivt utvecklats till att ha en hög andel huvudkontor och att vara en attraktiv plats för varumärken att exponeras på tack vare sin



På Sweden Green Building Awards 2024 vann Boplatsen 3 Årets Miljöbyggnad iDrift. Wihlborgs har under de senaste åren genomfört en omfattande uppgradering av fastigheten som nu erbjuder kontor med gemensamma faciliteter som konferensrum, reception, loungeytor, gym och lunchrestaurang. Ventilationen har förbättrats, köldmedia har bytts ut och en solcellsanläggning uppförts på taket. Syftet har varit att skapa en attraktiv mötesplats för både hyresgäster och besökare verksam i Fosie/Jägersro. Sedan år 2020 har uthyrningsgraden i fastigheten ökat från 63 procent till cirka 90 procent efter att de nya hyresgästerna flyttat in.

koncentrerade mix av bostäder och arbetsplatser. I oktober blev det klart att det globala sport- och fritidsföretaget Thule Group flyttar in i Mercedes-Benz tidigare lokaler i Dockporten i Dockan. Mercedes-Benz flyttar 2025 sitt huvudkontor till Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie.

Kvartetten (Pulpeten 5) blev med Telias inflyttning under året fullt uthyrt.

I och med det allmänt ökade behovet av examinerade poliser har antalet utbildningsplatser på Polisprogrammet vid Malmö universitet utökats, vilket också påverkar behovet av utbildningslokaler. Under året tecknade Malmö universitet avtal om ytterligare 4 900 m<sup>2</sup> i Dockan, där polisstudenter kommer att utbildas fr.o.m. hösten 2025.

Ett halvår efter förvärvet av Vårdshuset 2 kunde vi fylla den största vakansen i huset genom ett avtal med Scandinavian Gastro Center. Fastigheten är med sina mindre kontorslokaler ett viktigt komplement till Wihlborgs befintliga utbud i området.

## Malmö yttre

I Malmö yttre har vi upplevt en minskning av vakanser de senaste åren, vilket innebär att vi fokuserar alltmer på nya byggrätter och att utveckla fastigheter som Benkammen 16, Spännbucklan 9, Hindbygården 9-10 och Stenåldern 7 för att skapa mer lager- och industrimöjligheter.

Under året tecknades ett 20-årigt avtal med livsmedelsföretaget Caldic Ingredients Nordic om en ny anläggning på 10 000 m<sup>2</sup> på Galoppen 1 i Fosie. Caldic flyttar både fabrik och kontor till anläggningen, vilket omfattar cirka 90 arbetstillfällen.

I Sufflören 4 i Hyllie samlokaliseras Region Skånes Hjälpmedelsverksamhet och hyr 3 300 m<sup>2</sup> i åtta år. Fastigheten, som förvärvades 2023 med hög vakans, blev därmed fullt uthyrd.

## Framtida utveckling

I utvecklingsområdet Nyhamnen äger Wihlborgs 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 är vi involverade i samtliga detaljplaneområden och har flera 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.

Under 2025 öppnar tre nya restauranger i Dockan som kommer att stärka utbudet och bidra till mer rörlighet i området även under kvällstid.

Inom ett par år kommer Skrovet 6 att delvis tomställas och utvecklas för att kunna ta emot nya hyresgäster. I samma område planerar vi att uppföra ett nytt, miljöcertifierat kontorshus: Naboland. Huset kommer att bestå av sex våningar med en uthyrningsbar yta om 7 700 m<sup>2</sup>.

På Medeon (västra Flensburg) har vi planer på att möjliggöra utrymme för ännu mer forskning inom life science.



Det globala sport- och fritidsföretaget Thule Group flyttar sommaren 2025 sitt huvudkontor till Dockan (Dockporten 1). Mercedes-Benz, som är hyresgäst i huset idag, flyttar till Wihlborgs nyproduktionsprojekt Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie. Här öppnar även Fisky Business fiskrestaurang och taproom.



Under 2024 kunde vinnaren av det parallella uppdraget för Malmö universitets nya byggnad (Amphitrite 1) presenteras. C.F. Møller Architects och Förstberg Ling tillsammans med stadsplaneringsföretaget Softer står bakom förslaget "Magasin för kunskap", som innebär att delar av den befintliga magasinsbyggnaden bevaras och att spåren från områdets hamn- och industrihistoria lyfts fram.



## Sandra Smedegaard Mondahl

Studio Manager, IO Interactive  
Erik Menved 37, Malmö  
2 200 m<sup>2</sup> kontor

# IOI blomstrar i spelstaden Malmö

Mitt i myllret i Malmöstadsdelen Caroli utvecklar medarbetare från 38 olika länder världskända tv-spelsuccéer som Hitman och ett kommande James Bond-spel. Spelutvecklingsstudion IO Interactive har lagt mycket omsorg på att utveckla en arbetsplats med karaktär och plats för umgänge.

IO Interactive har idag verksamhet i Köpenhamn, Barcelona, Brighton, Istanbul och Malmö. IO Interactive i Malmö har sedan starten 2019 utvecklat spel som HITMAN 2 och HITMAN 3 och arbetar nu med det nya James Bond-spelet Project 007 och Project Fantasy.

Efter ett par år i spelhubben Game Habitatat flyttade IO Interactive under 2023 till egna och större lokaler på Östergatan 20 i stadsdelen Caroli. Sedan dess har företaget lagt mycket tid och energi på att optimera lokalerna för verksamheten och sätta sin egen prägel på studion.

– Det var viktigt att det skulle vara intimt men inte trångt, med möjlighet att fortsätta växa. Lokalerna skulle vara flexibla och kunna hantera vår verksamhet som har väldigt specifika krav. Allt från bästa internetuppkopplingen och specialbyggda ljudstudios till rum för fester med 300 personer, säger Sandra Smedegaard Mondahl, Studio Manager på IO Interactive.

Under 2025 utökar studion sina ytor med över 400 m<sup>2</sup>.

### Mer än bara jobbpersonlighet

Till sitt förfogande har medarbetarna en generös takterrass och flera ytor som är vikta åt sociala aktiviteter. Att skapa utrymme för goda sociala relationer på jobbet är extra viktigt på en arbetsplats med en sådan mångfald av både nationaliteter, åldrar och intresseområden som IO Interactives anställda har, menar Sandra Smedegaard Mondahl:

– Min uppgift är att se till att alla anställda har det bra och kan vara sig själva fullt ut på jobbet. Vi vill inte bara ha din "jobb-

personlighet", vi vill ha hela dig – för det är så vi gör de bästa spelen. Vi har en trädgårdsklubb som odlar i ett rum innanför takterrassen, en Dungeons & Dragons-klubb, en brädspelsklubb, ett fotbollslag och mycket mer.

På spelutvecklarnas skrivbord trängs personliga saker, som små actionfigurer, spelrelaterade prylar och krukväxter.

– De som jobbar här är kreativa! De vill bli inspirerade av sin arbetsmiljö.

### "Kommer leverera ett bättre resultat"

Sandra Smedegaard Mondahl betonar också vikten av att de anställda ska kunna känna sig hemma i kvarteren där de arbetar.

– Vi är ju ett företag med stor mångfald bland våra medarbetare, så vi vill finnas på en plats där vi känner att det åter speglas, vilket det gör här.

Fokuset på det personliga och sociala är i grund och botten ett affärsmässigt beslut, menar Sandra Smedegaard Mondahl.

– Om de anställda mår bra och har det bra både socialt och professionellt kommer de att leverera ett bättre resultat.

Malmö är internationellt känt för sin stora och innovativa spelindustri. Här finns de högsta koncentrationerna av spelutvecklare och spelbolag i hela världen. Sex av landets tio största spelbolag har kontor eller filialer i staden. Källa: Game Habitats årliga rapport (2024) om södra Sveriges spelindustri.



Erik Menved 37, Malmö