

MÅNEDENS INTERVIEW FRA NEWS ØRESUND:

# WIHLBORGS NYE ADM. DIREKTØR VIL SÆTTE TEMPOET OP

Reportage: JENNY ANDERSSON

For ti år siden var Ulrika Hallengren ved at skifte branche, men så fik hun et tilbud fra Wihlborgs om at lede byggeriet af forskningsanlægget Max IV i Lund. Nu har hun overtaget som adm. direktør for det børsnoterede ejendomselskab og vil øge tempoet for ekspansionen på begge sider af Sundet – fokus er på fleksible og egenudviklede huse.

25. april overtog Ulrika Hallengren stillingen som adm. direktør for den skånskbaserede ejendomsaktør Wihlborgs. Hun har arbejdet hele sin karriere indenfor ejendomsbranchen, men var ved at bytte bane, da tidligere adm. direktør Anders Jarl ringede for godt otte år siden.

– I 2010 var jeg faktisk ved at forlade den her branche. Jeg tænkte, at det var tid til noget andet, og havde allerede sagt ja til en stilling som divisionschef i en energikoncern. Vi havde haft det første ledergruppemøde, da

Anders ringede og fortalte, at Wihlborgs og Peab havde vundet udbuddet om at blive bygherre for Max IV. Det syntes han, var et job, der ville passe mig. Har jeg først sagt, at jeg vil gøre noget, så gør jeg det, og det var min holdning længe selv i dette tilfælde, men Anders er endnu mere ihærdig, siger Ulrika Hallengren til News Øresund.

Gennem fem år ledte hun byggeriet af forskningsanlægget i Lund og den oprindelige ide om, at parterne skulle arbejde tæt på hinanden med projektet, herunder sidde sammen, viste sig at være rigtig.

– Vi valgte en ikke-administrativt funderet måde at drive projektet på med korte beslutningsveje og en lille organisation. Det lykkedes at bygge et tillidsfuldt samarbejde op mellem de forskellige organisationer. Vi valgte at have en lille projektstyringsgruppe med cirka 20 personer, som var beslutningsdygtige, hvor hele projektet derimod bestod af 3.000 personer. Jeg kan lide samarbejde, at slippe for at bruge energi på konflikter og revirer, hvor alle bare tager sig af deres, siger Ulrika Hallengren.

Hendes erfaringer kommer først og fremmest fra byggesiden af ejendomsbranchen, hvor hun

blandt andet har arbejdet med projektledelse. Det har givet hende bred erfaring med alt fra bygning af skoler og boliger, til laboratorier og industri. Det nye i jobbet som adm. direktør på Wihlborgs er først og fremmest finansieringsdelen.

– Det er klart, at for investorsiden og finansmarkedet er jeg jo ”Byggemand Bob”. Det er det, som er mest nyt for mig, og som jeg bruger mest tid på at sætte mig yderligere ind i. En vigtig forberedelse har været de rundture, vi har haft til

blandt andet Amsterdam og London, for sammen at møde vores investorer, Anders og jeg. De ser, at vi har en god relation, ingen magtkampe, men komplementerende personligheder som totalt set bliver en bedre løsning, siger Ulrika Hallengren og fortsætter:

– Der er jo ingen dele af virksomheden, som jeg skal ind og

redde, så tingene kan tages stille og roligt. Man kan gøre sig overvejelser inden, men det er først, når du har mandatet, at du kan gå ind og gøre jobbet.

For Wihlborgs handler den nærmeste fremtid først og fremmest om at vokse yderligere, mener Ulrika Hallengren.

– Vi vil gerne kunne ekspandere hurtigere end vi kan i dag. Grunden til at vi ikke kan det, er at udviklingstakten i projekterne og områderne ser ud på denne måde, derfor kan vi ikke komme i gang på alle områder samtidig, hverken fysisk eller tilladelsesmæssigt. Og så skal al vækst jo naturligvis ske i takt med markedets udvikling. Vi fortsætter med at være aktive i alle vores delområder, og er der en mulighed for at komme i gang, så gør vi det, siger hun.

*”Vi vil gerne kunne ekspandere hurtigere end vi kan i dag. Grunden til at vi ikke kan det, er at udviklingstakten i projekterne og områderne ser ud på denne måde, derfor kan vi ikke komme i gang på alle områder samtidig, hverken fysisk eller tilladelsesmæssigt.”*

Wihlborgs bygger allerhelst selv. Det handler om afkast og om at få den fleksibilitet og det tekniske system, som Wihlborgs er kommet frem til, giver den bedste administrationsmodel.

– Selv om vi har købt fine og nybyggede ejendomme skabt af kloge udviklere, må vi ofte gå ind og ombygge teknikken. Vi investerer gerne lidt mere, når vi bygger for at få den rigtige driftsøkonomi, siger Ulrika Hallengren.

Der er en god efterspørgsel på markedet, men det gælder stadig om at satse rigtigt. Fleksible huse er Wihlborgs hovedfokus.

– Jeg tror, at det er godt at kunne tilbyde hele bredden. Når vi har startet visse projekter, som for eksempel Origo i Hyllie, har vi gjort det uden underskrevne aftaler. Så er det vigtigt ikke at bygge sig ind i et system, det skal være muligt at skabe mødepladser, og at kunne sidde separat eller sammen. Den mulighed skal husets grundstruktur kunne tilbyde. Man skal kunne bruge vores huse, uanset hvordan man arbejder, det skal husene kunne tåle, siger Ulrika Hallengren.

At starte et nybyggeri uden aftalte lejere er muligt, hvis placeringen er attraktiv, og man kender markedet godt, mener hun.

– Hverken vi eller vores kollegaer i branchen har bygget for meget i Malmø. Aftagerne har været til stede. Desuden kan nye arealer med god placering skabe efterspørgsel efter moderne lokaler, hvilket blandt andet sker omkring stationerne i Lund og Helsingborg.

Wihlborgs har i dag ca. 600.000 kvadratmeter i Danmark, hvilket svarer til 18 procent af virksomhedens totale værdi i ejendomme. Deres første investering i Danmark lavede de i 1996, og de har siden valgt at fokusere på en række forstadskommuner i det nordvestlige Storkøbenhavn, herunder Herlev, Ballerup og Høje-Taastrup. Gennem et par store porteføljeopkøb forrige år udvidede Wihlborgs dog geografien.

– Vi vil satse mere i København og får måske nogle flere hovedområder fremover, men vi skal ikke være overalt. Det gælder om at have en tæthed i de delområder, man har. Det centrale København er for dyrt og giver ikke det afkast, vi vil have, siger Ulrika Hallengren.

For et år siden foreslog Wihlborgs at de kunne finansiere byggeriet af en ny forbindelse mellem Frihamnen og Dockan-Västra havnen i Malmø. Forslaget er siden undersøgt yderligere set ud fra

**GÅNGTAPPEN PÅ DOCKAN** i Malmø ejes af Wihlborgs og bliver i løbet af sommeren hjem for deres eget kontor.



FOTO: NEWS ØRESUND

trafikflow, og er landet på, at en tunnel lidt længere ude i Norra havnen vil være den bedste løsning.

– Vi kan se i beregningerne, at hvis Nyhamnen og Västra havnen skal kunne vokse som planlagt, og der ikke tilføjes en ydre forbindelse, så kommer der kollapse i infrastrukturen mange steder i disse områder. Det gælder selv hvis alle de boende og arbejdende i området lever op til byens mobilitetsmål for gående, cykler og kollektivtrafik. Det er synd for Nyhamnen, at infrastrukturen bremser udviklingen, derfor er vi meget ivrige efter at få fortsat arbejdet med dette, siger hun.

Ulrika Hallengren betoner, at Wihlborgs som ejendomsvirksomhed skal være en god samarbejdspartner for kunderne og skal kunne møde deres behov for at vokse, mindske eller flytte. Men både firmaer og kommuner skal være klar, når mulighederne opstår, mener hun.

– Når man udvikler nye områder, kan det have en værdi at komme i gang. Man finder ikke altid facit eller den bedste løsning i forvejen. Nogen gange må man slå til, når chancen byder sig, pludselig har man en aktør, som vil ind i et område - lad os ordne det. Det kan være drivkraften, som sætter udviklingen i gang. ■

## ULRIKA HALLENGREN

### AKTUEL:

ny adm. direktør for Wihlborgs Fastigheter AB

### TIDLIGERE:

kommer senest fra jobbet som projekt- og udviklingschef på Wihlborgs og var før det blandt andet adm. direktør for Fastighets AB ML4 (byggeherrevirksomhed for Max IV i Lund ejet af Wihlborgs og Peab) og afdelingschef for Tyréns AB.

## WIHLBORGS FASTIGHETER AB

Børsnoteret ejendomsaktør med fokus på kommercielle lokaler, hovedkontor i Malmø og aktiviteter i Malmø, Helsingborg, Lund og København. Nytiltrådt adm. direktør Ulrika Hallengren der tager over efter Anders Jarl, som er ny bestyrelsesformand. Ændringen sker efter at tidligere bestyrelsesformand og hovedejer, Erik Paulsson, meddelte i efteråret at han stopper som formand. Virksomheden ejer ejendomme til en værdi af godt 40 milliarder svenske kroner og er noteret på Nasdaq Stockholm.

ULRIKA HALLENGREN OG Anders Jarl ved generalforsamlingen i april.



FOTO: NEWS ØRESUND