NEWS ØRESUND



NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU

WIHLBORGS NYA VD VILL HÖJA TEMPOT

Reportage: **JENNY ANDERSSON**

FOTO: NEWS ØRESUND

För tio år sedan var Ulrika Hallengren på väg att byta bransch, men så kom erbjudandet från Wihlborgs om att leda bygget av forskningsanläggningen Max IV i Lund. Nu har hon tagit över som vd för det börsnoterade fastighetsbolaget och vill öka expansionstakten ytterligare på båda sidor sundet – fokus är flexibla och egenutvecklade hus.

Den 25 april tog Ulrika Hallengren över som vd för det skånskbaserade fastighetsbolaget Wihlborgs. Hon har jobbat hela sitt arbetsliv inom fastighetsbranschen, men var på väg att byta bana när tidigare vd Anders Jarl ringde för cirka åtta år sedan.

– 2010 var jag på väg att lämna den här branschen faktiskt. Jag tänkte att det var dags för något annat och hade tackat ja till ett jobb som divisionschef i en energikoncern. Vi hade haft det första ledningsgruppsmötet när Anders ringde och berättade att Wihlborgs och Peab hade vunnit upphandlingen som byggherre för Max IV. Det tyckte han var ett jobb som skulle passa mig. Har jag sagt att jag ska göra en sak, så gör jag det och det var min hållning länge även i det här fallet, men Anders är ännu mer ihärdig, säger Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs, till News Øresund.

”Vi skulle vilja expandera ännu något snabbare än vad vi kan göra idag. Anledningen till att vi inte kan det är ju att projekten och utvecklingsområdena taktar på det här sättet, det går inte att komma igång i alla områden samtidigt rent fysiskt eller tillståndsmässigt.”

Under fem år ledde hon bygget av forskningsanläggningen i Lund och ursprungstanken att parterna skulle jobba nära varandra i projektet och sitta tillsammans visade sig vara rätt.

– Vi valde ett oadministrativt sätt att driva det här projektet med korta beslutsvägar och en liten organisation. Det lyckades att bygga ett förtroendefullt samarbete mellan de olika organisationerna. Vi valde att ha en liten projektledningsgrupp med cirka 20 personer som var beslutsmässig, hela projektet bestod däremot av 3 000 personer. Jag gillar samverkansformer, att slippa lägga energi på tvister och revirtänk där alla bara ser till sitt, säger Ulrika Hallengren.

Hennes erfarenhet kommer främst från byggsidan där hon bland annat har jobbat med projektledning och att konkurrensutsätta stomentreprenader. Det har gett en bred erfarenhet med alltifrån skolbyggen och bostäder till labblokaler och industri. Det som är nytt i jobbet som vd på Wihlborgs är främst finansieringsdelen.

– Det är klart att för investerarsidan och finansmarknaden är jag ju ”Byggare Bob”. Det är det som är mest nytt för mig och som jag ägnar tid åt att sätta mig in i mer. En viktig förberedelse har varit de rundturer som vi har gjort till bland annat Amsterdam och London för att träffa våra investerare tillsammans, jag och Anders. De ser att vi har en bra relation, ingen tuppfäktning utan komplementära personligheter som totalt sett blir en bättre lösning, säger Ulrika Hallengren och fortsätter:

– Vi har ju inga delar i företaget som jag behöver gå in och rädda, då kan man ta saker lite mer i lugn och ro. Man kan fundera innan, men det är först den dagen som du har mandatet som du kan gå in och börja göra jobbet.

För Wihlborgs handlar den närmaste framtiden främst om att växa ytterligare, menar Ulrika Hallengren.

– Vi skulle vilja expandera ännu något snabbare än vad vi kan göra idag. Anledningen till att vi inte kan det är att ju att projekten och utvecklingsområdena taktar på det här sättet, det går inte att komma igång på alla områden samtidigt rent fysiskt eller tillståndsmässigt. Sen ska ju all expansion ske i samklang med marknadens utveckling naturligtvis. Vi fortsätter att vara aktiva i alla våra delområden och finns det en chans att sätta igång så är vi där, säger hon.

Allra helst bygger Wihlborgs själva. Det handlar

om avkastning och att få den flexibilitet och det tekniksystem som Wihlborgs har kommit fram till ger dem bäst förvaltningsmodell.

– Även om vi har köpt fina och nybyggda fastigheter som är framtagna av kloka utvecklare får vi ofta gå in och bygga om tekniken. Vi investerar gärna lite mer när vi bygger för att få rätt driftsekonomi, säger Ulrika Hallengren.

Det finns en god efterfrågan på marknaden, men det gäller fortsatt att satsa rätt. Flexibla hus är Wihlborgs melodi.

– Jag tror att det är bra att kunna erbjuda hela bredden. När vi startat vissa projekt, som exempelvis Origo i Hyllie, har vi gjort det utan signerade avtal. Då är det viktigt att inte bygga in sig i ett system, det ska vara möjligt att skapa mötesplatser, att sitta enskilt eller tillsammans. Den möjligheten måste husets grundstruktur kunna erbjuda i sig. Man ska kunna använda våra hus oavsett arbetssätt, det ska husen tåla, säger Ulrika Hallengren.

Att påbörja ett nybygge utan färdiga hyresgäster är möjligt om läget är attraktivt och man känner marknaden väl, menar hon.

– Varken vi eller våra branschkollegor har förbyggt oss i Malmö. Upptagningen har funnits. Dessutom kan nya ytor i bra lägen skapa en efterfrågan på moderna lokaler vilket bland annat sker kring stationerna i Lund och Helsingborg.

Wihlborgs har idag ett innehav på närmare 600 000 kvadratmeter i Danmark vilket motsvarar 18 procent av företagets totala värdemässiga bestånd. De gjorde första investeringen på andra sidan sundet 1996 och har valt att fokusera på några kranskommuner i nordvästra Storköpenhamn, däribland Herlev, Ballerup och Høje-Taastrup. Genom ett par stora portföljförvärv förra året utökade dock Wihlborgs geografin något.

– Vi vill satsa mer i Köpenhamn och får kanske några fler huvudpunkter framöver, men vi ska inte vara överallt. Det gäller att ha en densitet i de delområden man har. Centrala Köpenhamn är för dyrt och ger inte den avkastning vi vill ha, säger Ulrika Hallengren.

För ett år sedan föreslog Wihlborgs att de kunde finansiera bygget av en ny förbindelse mellan Frihamnen och Dockan-Västra hamnen. Förslaget har sedan dess utretts vidare sett utifrån trafikflöden och har landat i att en tunnel lite längre ut i Norra

GÄNGTAPPEN PÅ DOCKAN *ägs av Wihlborgs och blir under sommaren ny hemvist för deras eget kontor.*



FOTO: NEWS ØRESUND

hamnen skulle vara den bästa lösningen.

– Det vi kan se i beräkningarna är att om Nyhamnen och Västra hamnen ska kunna växa som planerat, och man inte tillför en ny yttre koppling, så kommer det att ge infrastrukturella kollapser på många ställen i dessa områden. Det gäller även om alla boende och arbetande i området uppfyller stadens mobilitetsmål för gång, cykel och kollektivtrafik. Det är synd för Nyhamnen att infrastrukturen hindrar utvecklingstakten, därför känner vi stor iver över att få fortsätta arbeta med detta, säger hon.

Ulrika Hallengren betonar att Wihlborgs som fastighetsbolag måste vara en bra samarbetspartner gentemot kunderna och kunna möta deras behov av att växa, minska eller flytta. Men både bolag och kommuner behöver vara startklara när möjligheter uppstår, menar hon.

– När man utvecklar nya områden kan det vara av vikt att komma igång. Man hittar inte alltid facit eller den bästa lösningen i förväg. Ibland måste man hugga chansen när den kommer, plötsligt har man en aktör som vill in i ett område - låt oss fixa det. Det kan vara drivkraften som får igång utvecklingen. ■

ULRIKA HALLENGREN

AKTUELLT:
ny vd på Wihlborgs Fastigheter AB

TIDIGARE:
kommer närmast från tjänsten som projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs och var dessförinnan bland annat vd på Fastighets AB ML4 (byggherrebolag för Max IV i Lund samägt av Wihlborgs och Peab) och avdelningschef på Tyréns AB.

WIHLBORGS FASTIGHETER AB

Börsnoterat fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler med huvudkontor i Malmö och verksamhet i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Nytillträdd vd är Ulrika Hallengren och som tar över efter Anders Jarl som är ny styrelseordförande. Förändringarna sker efter att tidigare ordförande och huvudägaren Erik Paulsson i höstas meddelade att han lämnar sitt uppdrag som ordförande. Bolaget äger fastigheter till ett värde av nära 40 miljarder kronor och är noterat på Nasdaq Stockholm.

ULRIKA HALLENGREN OCH *Anders Jarl vid årsstämman i april.*



FOTO: NEWS ØRESUND