

# København rykker mest i øst



**Carlyle og Hoffmann Ejendomme har trukket sig fra Grønttorvet og Carlsberg venter på medinvestorer. Men på sigt ændrer det ikke byens udvikling. København er alligevel i gang med den største forvandling, siden voldene faldt**

Af Kamilla Sevel

**F**or et par år siden stod udviklere på spring for at komme i gang med nye milliardprojekter flere steder i København som på Marmormolen, Grønttorvet, Carlsberg, Sydhavnen og i Ørestad. Nu har krisen sat nybyggeriet på hold. Grønttorvets investorer har trukket sig og Carlsberg har meldt ud, at udviklingen af området er

– Købere og sælgere er endnu ikke enige om markedsprisen. Vi vil gerne udvikle i København, men vi skal kende tids-horisonten. Det gjorde vi ikke med Grønttorvet, hvor planprocessen trak i langdrag, siger adm. direktør Thomas Lindstrøm, Carlyle.

for stor en mundfuld at stå med alene.

Men så er det heller ikke værre. Selvom udviklingen af København kommer til at gå en del langsommere end forventet, så er teknik- og miljøborgmester i København Klaus Bondam ikke bekymret. Det vigtigste er, at bygherrer og investorer ikke går i panik, men holder fast i de høje og kvalitative ambitioner, der har præget opsvingsårene.

– I den nuværende markedssituation kan det være svært – selv for det trænede øje – at se mulighederne i for eksempel Valby. Men på sigt skal der nok komme nogle fantastiske nye byområder ud af det, siger Klaus Bondam.

– Vi skaber fremtidens by. Selvom en række projekter er bremset op, kommer det ikke til at betyde noget på langt sigt, siger teknik- og miljøborgmester Klaus Bondam.

Hos Grønttorvet var det uventet, at Carlyle og Hoffmann Ejendomme i juli valgte at gøre brug af den option, selskabet havde på at trække sig fra købet af grunden. Men krisen har taget til, og det er da også den, der altovervejende får skylden i Grønttorvets forklaring på, at salgsaftalen ikke bliver til noget:

#### Planer tog for lang tid

– Den internationale økonomiske krise, et aktuelt meget usikkert ejendomsmarked og Trafikstyrelsens planer om at reservere en del af området til en sporudvidelse er baggrunden for, at CVM Development ikke ønsker at forlænge aftalen om køb af Grønttorvsgrunden trods den visionære plan for området.

Projektet blev søsat i maj 2007, hvor Grønttorvet indgik en betinget salgsaftale med CVM Development, om køb af det 15 hektar store område i Valby.

– Processen har taget for lang tid. For et år siden troede vi, at vi var ved at være i mål. Men når vi stadigvæk ikke har en færdig lokalplan, så vil vi hellere trække os nu, hvor vi havde muligheden frem for at binde kapital i en ukendt periode fremadrettet. Det var svært at bedømme, hvor forsinket projektet ville blive, siger adm. direktør Thomas Lindstrøm, Carlyle.

Det er dog det konkrete projekt og ikke København, som Carlyle trækker sig fra.

– Vi vil absolut gerne gå ind i andre projekter. Vi er hele tiden i Danmark >>



Fokus på regionerne:  
**KØBENHAVN**  
rykker i øst

for at se mulighederne, og vi har stadig penge i fonden, der skal investeres, siger Thomas Lindstrøm, der forventer at gennemføre minimum én større transaktion i Danmark i det nærmeste år – og gerne inden for en meget kort tidshorisont.

Problemet lige nu er dog at finde sælgere.

– De fleste er enige om, at priserne er faldet for eksempel fra et indeks 100 til indeks 80. Men sælgerne vil hellere beholde på 80 end sælge. Derfor er det svært at finde investeringsmulighe-

der til markedsprisen, siger Thomas Lindstrøm.

#### Rubler og sommertemperaturer

Carlsberg Ejendomme, der har ansvaret for udviklingen af det 33 hektar store tidligere bryggeriområde, hvor der kan bygges 600.000 kvm., tager umiddelbart markedssituationen stille og roligt. I første omgang var der tale om at udvikle området alene, men Carlsberg har i stedet valgt at lede efter medudviklere på samme måde som selskabet gjorde med NCC Property Development i goerne, da det udviklede det tidligere Tuborg-bryggeris grund i Hellerup.

– De penge, der skal hentes til det her projekt, er ikke noget, man gør fra dag til dag. Der bliver spekuleret meget i Carlsbergs situation. Det gælder alt fra rublens kurs til sommerens temperaturer og har ført til en konklusion om, at vi nok er desperate for at få penge og derfor vil sælge ud hurtigst muligt. De rygter håber jeg, at der er blevet lagt låg på efter præsentationen af vores halvårsregnskab, hvor man kan se, at der er penge i virksomheden, siger direktør Lars Holten, Carlsberg Ejendomme.

Lars Holten kan på den anden side godt forstå, at Carlyle og Hoffmann Ejendom-

me har trukket i nødbremsen, selvom han er overbevist om, at Grønttorvet nok skal blive udviklet – men muligvis først efter Carlsberg.

– Der er ingen tvivl om, at hele Valbyområdet bliver interessant på sigt, når først projektet her går i gang. Dermed vil Grønttorvsprojektet også få stor værdi, men det bliver i den rækkefølge og ikke omvendt, siger Lars Holten.

I den østlige ende af København ligger der også flere store projekter på tegnebræddet. I efteråret begynder ATP Ejendomme markedsføringen af det

15.000 kvm. store pakhusbyggeri på Midtermolen på Langelinie. ATP Ejendommens investeringer på Langelinie rækker mere end 10 år tilbage med blandt andet ejendommen Dahlerups Pakhus og advokatfirmaet Bech-Bruuns domicil på molen.

#### Afkast er vigtigste kriterie

– Vi kan i princippet gå i gang med byggeriet i morgen. Men vi vil ikke lægge os fast på forhånd på, hvornår vi går i gang eller med hvor meget. Det afhænger af flere forskellige ting. Vores investeringer skal generere et ordentligt afkast, og det er det eneste

kriterie, vi for alvor kan tage hensyn til, siger underdirektør Lars Winther, ATP Ejendomme.

ATP Ejendomme har udover Langeliniespidsen også planer for et 30.000 kvm. tårn, der skal forbindes med et tårn på den anden side af havneindløbet.

– Det er ikke nogen hemmelighed, at den form for projekter er et vanskeligt produkt i det nuværende marked. Man bliver formentlig ikke populær hos sin bestyrelse netop nu, hvis man for eksempel fremlægger et forslag om >>

## Københavns store udviklingsprojekter

### 1. 600.000 kvm. på Carlsberg

I 2005 besluttede Carlsberg at flytte ølproduktionen til Fredericia. Den fantastiske beliggende grund på 33 ha. kun 2 km. fra Københavns centrum, blev dermed ledig. I efteråret 2006 udskrev Carlsberg en international arkitekt-konkurrence, som indbragte 221 forslag. Dommerkomiteen valgte i foråret 2007 den danske arkitekt-tegnestue Entasis.

Vores By kommer til at rumme 600.000 kvm. etageareal i en tæt bystruktur, som man kender det fra Københavns indre by. Der bygges ca. 2.000 nye boliger, og der arbejdes med ni, slanke tårnhuse af varierende højde. Bebyggelsesprocenten bliver 180.

Først om tidligst 10-15 år vil Carlsberg være helt byomdannet. Udbygningen forventes at ske i fem-ti etaper. Netop nu bruges en stor del af de nedlagte fabriksbygninger til midlertidige aktiviteter og huser flere danskeskoler og andre kreative aktiviteter.

### 2. Grønttorvet leder efter nye investorer

CVM Development havde i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet skabt en visionær masterplan for den helt nye bydel i Valby under navnet "Christiansberg", der indgår som ét af de otte udviklingsområder i forslaget til Kommuneplan 09. Masterplanen er tegnet af Bolles+Wilson og Juul Frost Arkitekter og rummer plads til cirka 2.000 boliger og 1.000 arbejdspladser.

Grønttorvet overtager nu alle rettigheder til udviklingsarbejdet for "Christiansberg" med henblik på snarest at indgå aftale med en ny køber, der kan færdiggøre lokalplanen på grundlag af de visioner for området, der er indeholdt i den nye Kommuneplan.

– Det er naturligvis meget ærgerligt, at Hoffmann Ejendomme og Carlyle ikke ønsker at gennemføre projektet nu. Men planerne for en ny og fremtidsrettet bydel på Grønttorvsgrunden har fået så positiv en modtagelse, at vi vil arbejde målrettet på en aftale med en ny

køber, der kan realisere tankerne i Kommuneplanen, siger Grønttorvets direktør Torben Flinch.

### 3. LM-Projekt

Marmormolen samt spidsen af Langelinie giver mulighed for 180.000 kvm. ny bebyggelse. Heraf udgør LM-projektet 58.000 kvm. På Langelinie kan der desuden bygges yderligere 15.000 kvm. kontorhus i stil med de gamle pakhuse. Dette udvikles af ATP Ejendomme ligesom et af tårnene i det øvrige projekt.

Steven Holl Architects kontortårn er 29.000 kvm. og på Marmormolen kan der opføres yderligere 25.000 kvm. erhverv, 28.000 kvm. boliger, 25.000 kvm. hotel og i alt 45.000 kvm., som skal Huse FN Byen – i første etape opføres ca. 30.000 kvm. Leif Hansen Rådgivende Ingeniører og 3XN arkitekter vandt rådgivningsudbuddet på FN-byen, hvis første etape forventes at stå færdig i 2012.

Byggemodningsselskabet Marmormolen er et samarbejde mellem SNS Property Finance og Nordkranen, der ejer 50

procent af det nye selskab - og Udviklingsselskabet By & Havn, der ejer de resterende 50 procent. Når lokalplanen er færdig, skal byggemodningsselskabet stå for byggemodningen af hele området samt salg af boligdelen. Størstedelen af projektets erhvervsdel er i forbindelse med selskabets stiftelse solgt til Nordkranen og SNS.

### 4. Ørestad

Se artiklen side 24.

### 5. Nordhavnen

Nordhavnen kan samlet set rumme små 40.000 beboere og over 40.000 arbejdspladser. I første omgang gøres klar til at bygge 2.000 boliger (200.000 kvm) og 200.000 kvm erhverv. Området er på 200 hektar.

### 6. Sydhavnen

Sluseholmen kan færdigudviklet rumme 1.200 boliger i maritime omgivelser, mens naboarealet Teglnholmen blandt andet rummer mulighed for at bygge cirka 300.000 kvm. boliger, ca. 60.000 kvm. erhverv samt en 2-sporet skole, der kan udvides til 3 spor i området.

### 7. F.L. Schmidt-grunden

Den tidligere F.L. Schmidt-grund er 115.000 kvm. i grundareal, med mulighed for at bygge 140.000 kvm. bolig og erhverv. Området ejes af De Forenede Ejendomsselskaber.



nye lokaler til en husleje på over 2.000 kr. per kvm. på en 10-årig lejekontrakt, siger Lars Winther, der forventer, at højhusbyggeri med komplicerede strukturer vil komme til at ligge på det prisniveau.

I Ørestad er der i øjeblikket cirka 140.000 kvm. under opførelse, mens der er 600.000 kvm. under planlægning. Her afventer flere udviklere en bedre udlejningssituation, men samlet set ligger Ørestad langt over de oprindelige budgetter.

#### Helikopterperspektiv

– Hvis man ser Københavns udvikling i helikopterperspektiv, så går det ganske

fantastisk. De sidste 10 år har forandret byen ligeså voldsomt, som da voldene faldt. I dag sker udviklingen for første gang i flere årtier i byen frem for udenfor byen, selvom det for 10-15 år siden var svært overhovedet at få øje på udviklingsmulighederne. Så lukkede Holmen, og Refshaleøens tusindvis af industrielle arbejdspladser faldt væk, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

Det blev starten på en helt ny bydannelse, der også peger mange år frem i tiden.

– Det er selvfølgelig sværere at se det langsigtede perspektiv, når man her og nu bliver ramt og kan være nervøs for afkastet på den investerede kapital. Men i udvikling af store byområder vil der altid være perioder, hvor det går op og andre, hvor det går ned. Ørestad har solgt langt mere jord i dag, end der oprindeligt var budgetteret med frem mod 2009. Når man skaber by for de næste generationer, så er man nødt til at se udover nuet, siger Jens Kramer Mikkelsen.

Det er miljø- og teknikborgmester Klaus Bondam enig i.

– CVM Development har trukket sig fra Grønttorvet, og Carlsberg kommer

– Vores vigtigste kriterie er at sikre et afkast på vores investeringer til vores pensionskunder. Derfor kan vi ikke lægge os fast på at gå i gang med et byggeri, før vi er sikre på om der er lejere. Vi ser med interesse på de investeringsmuligheder, der er i øjeblikket lige fra Carlsberg til Marmormolen og et af de vigtigste parametre for os er at indgå i konsortier, hvor selskaber med alle kompetencer har en interesse i, at projektet lykkes, siger underdirektør Lars Winther, ATP Ejendomme.

**– Vi vil gerne investere i et stort projekt i København – og gerne inden for det næste år.**

**Thomas Lindstrøm,  
Carlyle**

måske lidt senere i gang end vi ellers kunne have håbet på. Men set over en årrække, så kommer den nuværende opbremsning ikke til at betyde noget. Vi er ved at skabe fremtidens by, og når jeg tænker på en bolig som pensionist, så kunne jeg godt forestille mig at bo for eksempel på Carlsberg. Det er så unikt et område – bæredygtigt tænkt hele vejen igennem, siger Klaus Bondam.

#### Hold fast i kvaliteten

Han forventer først at gå på pension om cirka 20 år, og det er også cirka der, at han forventer, at Carlsberg vil have udviklet sig til en sammenhængende, unik og bæredygtig bydel. Samtidig er han ikke bange for, at forsinkelser vil ramme områdets kvaliteter.

– Det er jo den indflydelse, vi har som politikere: At vi kan og skal skabe rammerne og tænke langsigtet uanset om det går op eller ned. På Carlsberg er hele plangrundlaget klart, så vi ved, at det bliver en bæredygtig bydel på flere forskellige måder. I den forbindelse er den største trussel i virkeligheden, hvis nogle af mine fremtidige politikerkolleger ændrer på plangrundlaget. Så længe lokalplanen er klar, betyder det i sidste ende ikke så meget, om det er Carlsberg eller en anden investor, der står for udviklingen. Det vigtigste i nedgangsperioder er, at man ikke slækker på kvalitetskravene. Det gælder for Carlsberg-området som for Ørestad og andre steder, hvor vi skaber fremtidens by, siger Klaus Bondam. ■

Fokus på regionerne:  
**KØBENHAVN**  
rykker i øst

## Et uafhængigt syn på tingene Viden om Real Estate rådgivning

Med Deloitte's Real Estate gruppe på sidelinien får du uafhængig rådgivning om fast ejendom. I gruppen har vi bragt eksperter inden for en række forskellige fagområder sammen. Skatteekspert, revisorer, developere og konsulenter arbejder side om side for at sikre dig en bred forretningsorienteret rådgivning om ejendomsrelaterede problemstillinger.

Deloitte's Real Estate gruppe tilbyder rådgivning om fast ejendom. Vi arbejder uafhængigt og rådgiver såvel offentlige organisationer som private selskaber om løsning af alle ejendomsrelaterede problemstillinger af økonomisk, markedsmæssig, regnskabsmæssig, udviklingsmæssig og skattemæssig karakter.

Kontakt Lars Andersen, partner og leder af Deloitte's Real Estate gruppe på telefon 36 10 25 30 eller mail [lars.andersen@deloitte.dk](mailto:lars.andersen@deloitte.dk) og hør mere om vores rådgivning.

Læs mere om Deloitte på [www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

## Deloitte.

Weidekampsgade 6, 2300 København S  
Tlf. +45 36 10 20 30

Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu



## VORES HUS LEVER AF AT SKABE TRIVSEL I DIT

Et nyt domicil er ikke blot et spørgsmål om at finde en ny adresse og et passende antal kvadratmeter. Et nyt domicil handler om at skabe nye udfoldelsesmuligheder, optimere funktionalitet og forbedre trivsel for sine kunder. Derfor fokuserer Jeudan også på to lige vigtige områder i sin ydelse. Dels finder vi din nye ejendom - dels stiller vi praktisk service til rådighed, som sikrer, at alt fra selve flytningen til den løbende vedligeholdelse får daglig opmærksomhed.



Jeudan