

# Nedslidte kontorer får nyt liv som boliger



Hovedstaden mangler boliger, og samtidig står mere end 10 pct. af byens kontorer tomme. Det faktum er baggrunden for udviklings-selskabet Gefion Group, der har specialiseret sig i at omdanne kontorer til boliger i Københavnsområdet. Bag selskabet står Thomas Færch og Henrik Nissen. Flere andre er i gang med lignende projekter. **Side 4-7**



De omdanner kontorer til nye boliger



**Gefion**  
GROUP

# »I de kommende ti år vil rigtig mange kontorejendomme blive ledige«

Henrik Nissen, partner i Gefion Group

## ... De omdanner kontorer til nye boliger

Af Peter B. Rasmussen

Advokat **Thomas Færch** og projektudvikleren **Henrik Nissen** har fundet sammen i udviklingsselskabet **Gefion Group**, der har specialiseret sig i konverteringer af kontorer til boliger i Københavnsområdet.



Forretningsmodellen handler om at udnytte det stigende antal københavnernes næsten umættelige behov for boliger – og samtidig bruge kontorejendomme til formålet. Mere end 10 pct. af Københavns kontorer står tomme.

”Konverteringssagerne er opstået, fordi mange virksomheder er flyttet ud af oprindelige boligejendomme i indre by og de indre brokvarterer. De gamle boligejendomme skreg efter at få nyt liv som boligejendomme igen,” forklarer Thomas Færch, der efter sit engagement i Gefion Group er stoppet med at arbejde som advokat.

Gefion finansierer projekterne

med forskellige private investorer.

”Vi finansierer med enkeltpersoner, en kapitalfondslignende partner og så har vi private equitylignende investorer,” fortæller Thomas Færch.

Af konkurrencehensyn ønsker Gefion Group ikke at oplyse den præcise identitet af investorerne. Den enkelte investor kommer med beløb i størrelsesordenen 5-100 mio. kr.

Gefion har i de to første leveår,

2013-2015, håndteret projektværdier for mere end 1,1 mia. kr. fordelt på fem ejendomme.

Gefion Groups seneste køb er ejendommen på hjørnet af Stockholmsgade og Dag Hammarskjöldsgade, som tidligere husede **Østre Borgerdyd Gymnasium**. Ejendommen på 3341 etagemeter ved Østerport Station skal bygges om og udbydes som ejerlejligheder, når den nuværende lejer fraflytter i 2017.

Et projekt i Lundsgade på Indre Østerbro er under om-

dannelse til 15 liebhaverlejligheder.

Gefion Group overtog ejendommen i sommeren 2014 og forventer at aflevere ejerlejlighederne til nye beboere i foråret 2016.

### Store vækstplaner

Selskabet landede 8 mio. kr. på bundlinjen i 2014. I år ventes et resultat på 20 mio. kr. De to partnere anser deres virksomhed som en god forretning og har betydelige vækstplaner – både omsætningsmæssigt og i forhold til medarbejdere. Foreløbigt er der kun de to partnere i virksomheden. Alle andre funktioner udliciteres. Gefion Group samarbejder bl.a. med **Mangor & Nagel** samt en bred vifte af entreprenørvirksomheder, der kan renovere.

”I de kommende ti år vil rigtig mange kontorejendomme blive ledige og ligge til højrebænet for os. Vi er begunstiget af den lave rente, tilflytningen fra landet samt det faktum, at kontorbygningerne bliver ledige,” siger Henrik Nissen.

Ifølge ham er Gefion markedsleder inden for konver-

teringsprojekter – bl.a. fordi selskabet har gennemført flere konverteringer. Mange af konkurrenterne nøjes med et enkelt konverteringsprojekt fra tid til anden. På det seneste har Gefion dog også kastet sig ud i nybyggeri.

Gefions strategi er ikke helt skeløjet i forhold til den øjeblikkelige tilstrømning af nye indbyggere til København.

På landsplan er byggeriets produktionsværdi af boliger langt fra i nærheden af fordums styrke. I 2007 blev der nybygget og renoveret boliger for 67,8 mia. kr. I 2014 var niveauet 48,2 mia. kr. Det fremgår af tal fra **Danmarks Statistik** og **Dansk Byggeri**.

### Opføres for lidt

”Københavns Kommune regner med, at der bygges i underkanten af 3000 boliger i år, og det er ikke ret meget, når befolkningstallet stiger med 10.000-12.000 om året. Alt andet lige betyder det, at man må se at tage sig lidt sammen. Der bliver opført for lidt,” siger **Finn Bo Frandsen**, der er cheføkonom i Dansk Byggeri.

### FAKTA | Gefion Group

#### Igangværende konverteringsprojekter:

- Rosenvængets Alle, Kbh. Ø 2500 kvm
- Stockholmsgade, Kbh. Ø 3500 kvm
- Upsalagade 20, Kbh. Ø 3200 kvm
- Amager Strandvej, Kbh. S 9000 kvm
- Nørre Farimagsgade, Kbh. K 6000 kvm

- Samlet projektværdi af realiserede projekter: 1,0 mia. kr.
- Samlet værdi af igangværende projekter: 1,1 mia. kr.

- Ledelse: Partner Thomas Færch, og partner Henrik Nissen

ras



**Gefion**  
GROUP



Af Peter B. Rasmussen

Kredsen af ejendoms- og byggefirmaer, der arbejder med konverteringer, er en mangefacetteret flok – lige fra klassiske developere til pensionskasser.

For tiden er bl.a. **Thylander Group** og **PFA** i gang i Store Strandstræde i København, mens også **Aberdeen**, **Patrizia**, **Tetris** og **Capital Investment** jævnligt er involveret i at omdanne kontorer til boliger.

”Siden 2010 har vi omdannet masser af kontorer til boliger. Konverteringerne er i virkeligheden ikke særlig svære. Det svære består i at finde ejendommene, der passer til formålet og har den rigtige beliggenhed,” siger **Jesper Damborg**, der er adm. direktør i Capital Investment.

*”Det er lidt dyrere at bygge til boliger end at renovere kontorer, men udlejningssikkerheden er langt større. Du kan få en højere leje ved at leje ud til boliger”*

Jesper Damborg, adm. direktør i Capital Investment

Han anser konverteringerne for gode forretninger, selv om det er let at undervurdere omkostningerne i forbindelse med omdannelserne. Capital Investment har i de seneste år medvirket til at konvertere 8000-10.000 kvadratmeter.

”Det er lidt dyrere at bygge om til boliger end at renovere kontorer, men udlejningssikkerheden er langt større. Du kan få en højere leje ved at leje ud til boliger, og når man sælger igen, så har boligejendomme et lavere afkast end kontorer,” siger Jesper Damborg.

I ejendomsbranchen er lavere afkast ensbetydende med højere priser.

”I konverteringer får du det bedste af alle verdener. Alle parametre taler for at omdanne i alle tænkelige situationer, hvor det er muligt,” pointerer han.

Ejendomsbranchen udvikler og bygger i tillid til en fortsat stor tilstrømning af nye borgere i de store byer – herunder København.

Der er i dag 580.000 københavnere, og i 2027 forventes der at være 100.000 flere. I takt med befolkningstilvæksten tager nye boligområder form. Siden år 2000 er der kommet 23.000 nye boliger i byen, og behovet er støt voksende. Det forventes derfor, at der i perioden 2015-2027 skal etableres omkring 45.000 flere boliger.

pera@borsen.dk

Foreløbig består Gefion Group kun af Henrik Nissen (hvid skjorte) og Thomas Færch. Alle andre funktioner udliciteres. Foto: Mie Hee Christensen.

Han mener, at der først vil være en ligevægt i tingene, når der kommer 7000-8000 nye boliger i København om året. Og der skal muligvis endnu mere til.

”Der er 284.000 boliger i København. Hvis de har en midlertidig levetid på 100 år, så burde erstatningsbyggeriet ligge på ca. 2800 boliger om året. Dermed kommer vi let op på 10.000 boliger,” siger Finn Bo Frandsen.

Han forudser en øget interesse for tidssvarende byggeri i lyset af det generelle

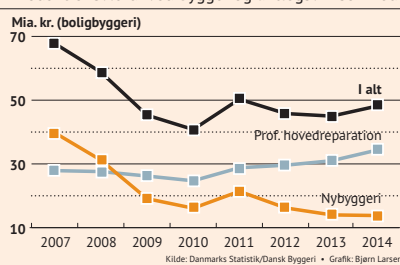
velstandsloft i Danmark, hvor moderne mennesker ikke lænere kan leve med fælles toilet og alt for få stikkontakter til udstyret.

I forslaget til kommuneplan 2015 er ambitionen, at der frem mod 2027 skal bygges 45.000 nye boliger.

Ifølge Finn Bo Frandsen, cheføkonom i Dansk Byggeri, er det slet ikke nok til at imødekomme behovet.

”45.000 boliger er det halve af, hvad der burde bygges, men det afhænger naturligvis af udviklingen – om folk bliver ved

### Boligrenovering sikrer stabilitet i byggeriet



med at flytte til København,” vurderer Finn Bo Frandsen.

I København har overborgmester **Frank Jensen** i de seneste mange år været stærkt optaget af at matche boligforsyningen til det stigende antal nye borgere.

### Damp under byggeriet

”Vi har intet imod, at der sættes damp under byggeriet. Men det er jo op til markedet, herunder medlemmerne af Dansk Byggeri, at bygge boligerne. Vores opgave som kommune er at sætte rammerne, herun-

der for hvilken størrelse boliger, vi ønsker, og at vi sikrer, at der også er billige boliger og boliger til unge. Men kommunen kan kun stille rammerne til rådighed, mens det jo ikke er os, der bygger boligerne,” siger han.

Han stiller sig desuden delvist uforstående over for Dansk Byggeris tal.

”Jeg er lidt i tvivl om, hvilke forudsætninger Dansk Byggeri bygger sin analyse på. Vores analyser viser ikke et behov for 10.000 nye boliger i København om året. Vores



**Gefion**  
GROUP