



**SVANEN**

Hvorfor investere i udsatte  
boligområder

By i balance

24.11.2017

**Ingemann Brixhuus**  
**SVANEN Gruppen**

Rådhusvej 1  
DK 8700 Horsens  
[www.as-svanen.dk](http://www.as-svanen.dk)

SVANEN



Investeringer  
uden filter  
er yderst  
sundheds-  
skadelige

## Baggrund:

- Familieejet ejendoms- og udviklingselskab med mere end 25 års virke.
  - Boligudlejningsejendomme i egne bøger - daglig kontakt med brugerne.
  - Gennem årene opbygget en række investorselskaber med respekt for, at vores kunder foretager investeringer de ikke bare kan leve godt af, men også sove trygt med.



## SVANEN Development A/S

Vi udvikler ejendomme og hele by-kvarterer.

Vi begrænses ikke af status quo, men inspireres meget ofte af smukke og bevaringsværdige elementer i de eksisterende bygninger.

Vi bygger attraktive ejer- og lejeboligprojekter, samt flot og funktionelt erhvervsbyggeri fra enkeltbutikker til domicil-ejendomme.

Vi ombygger ledigt kontorbyggeri til boliger eller erhverv, ligesom tidligere fabriksområder forvandles til attraktive bolig- og butiksområder.

Vi udvikler og redefinerer nedslidte kvarterer i samarbejde med almene boligselskaber, og skaber nye levesteder og byliv.



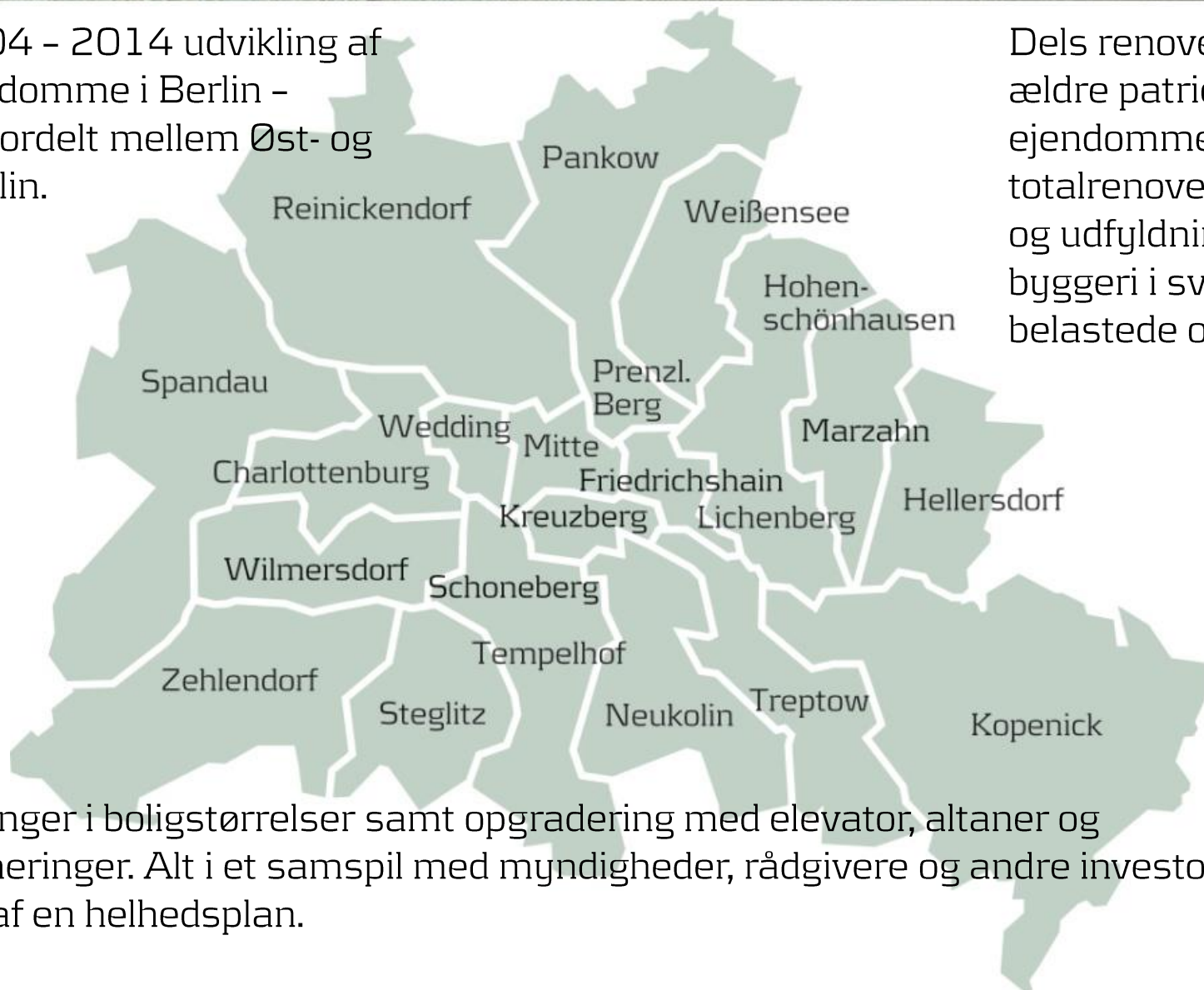
# Kvarters løft i Horsens

# SVANEN

Udviklet og byfornyset nedslidt erhvervs-  
byggeri i belastet bydel (Vestergadekvarteret)  
15.000 m<sup>2</sup> erhverv (bl.a. Retten i Horsens)  
+ 100 ejer- og lejeboliger - privat og almene.



Fra 2004 - 2014 udvikling af 65 ejendomme i Berlin - ligeligt fordelt mellem Øst- og Vestberlin.



Dels renoveringer i ældre patricier-ejendomme, dels totalrenoveringer og udfyldnings-byggeri i svært belastede områder.

Tilpasninger i boligstørrelser samt opgradering med elevator, altaner og gårdsaneringer. Alt i et samspil med myndigheder, rådgivere og andre investorer - til sikring af en helhedsplan.

# Renovering og byudvikling i Berlin

# SVANEN



Vi køber ind på Helhedsplanen – Vi tror på at det lykkes – og måske endda i et forceret tempo. (Vi har prøvet det før, og kender risici og udfordringer)

Det er ikke blot nybyggeri!  
Der er tale om en gennemarbejdet  
helhedsplan, med den nødvendige  
opbakning til sikring af reel byudvikling.

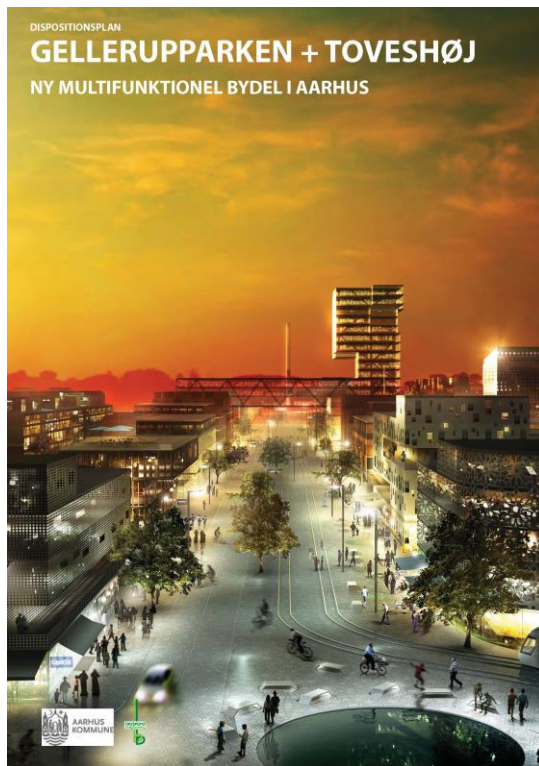


Infrastrukturen er en del af  
helhedsplanen, og er meget  
synliggjort i helhedsplanen.



Helhedsplanen har været vore rådgivere og vores opslagsværk gennem hele processen – via workshops – til lokalplan og endelig projekt.

En veldokumenteret helhedsplan, er en forudsætning for at skabe tillid og troværdighed i forhold til omverdenen.



Workshops med deltagelse af embedsmænd, rådgivere, boligforening og bygherre.

Løbende afstemning med styregruppen og det politiske bagland, har skabt et dynamisk udviklingsforløb frem til lokalplanen.



Den endelige udformning indarbejdet i lokalplanen

## KARRÉKVARTERET

- Kvarteret gives en bygningshøjde mellem 4-5 etager.
- Bebyggelsen får private og dermed trygge uderum i de indeliggende gårdrum.
- De bygningsmæssige spring, skiftende facader og farveskift vil nedbryde skalaen og skabe varierende og levende bygninger og byrum.
- Karréen vil have portåbninger mod syd, vest og nord som adgang til gårdrummet og som adgang til cykelparkering.
- Karréerne udføres med traditionelle opgange mod gaden, så beboerne vil indgå som en del det ønskede byliv.
- Mulighed for at der ved syd, øst og vestvendte facader kan indrettes mindre zoner til ophold primært for karréens beboere.
- Græsstensbelægning og beplantninger.





## SKOVKVARTERET

Bebyggelsen er tænkt som ejerboliger.

Der tages højde for terrænet og med den del af bebyggelsen, skabes en overgang mellem den højere karrébygning ovenfor, og det lavere liggende parcelhusområde nedenfor.

- Det afgørende er de vilkår der kan handles under.
- Det er rent faktisk afgørende, at der for investorerne er indregnet en risikopræmie.
- Samspil og tidshorisont er vigtige faktorer. 36 - 48 mdr. er en lang periode i et volatilt marked.
- Investors tidlige involvering - mulighed for påvirkning.
- Enhedsstørrelser der udbydes, samt mulighed for etapevis opførelse
- I Gellerup er der tale om langsigtede investeringer. Investorerne skal have de lange briller på, for de kommende beboere skal også overbevises om områdets ændrede karakter.
- Det er de facto således, at salgspriserne i udviklingsområder af denne karakter ligger meget langt fra arealer der ligger under 1 km. væk.
- Ligeledes skal man påregne en leje der ligger en kende over det almene niveau - men langt fra priserne i andre områder i Århus.
- Samtidigt ligger afkastet i salg her på  $> 5\%$  mod  $< 4\%$  på f.eks. fragtmandscentralen.
- Afstemning med de faktiske realiteter, er afgørende vigtigt for udbyderen.
- Sammenhænge i salgs- og markedsføringsplaner.
- Den samlede politiske opbakning, og infrastrukturens prioritet.

- Investors netværk.
- Inddragelse af investor tidligt i processen.
- Engagement og kapacitet hos investor.
- Sikring af deltagelse og opbakning på højt niveau.
- Sikring af samspil og tæt relation til topembedsmænd og relevante politikere.
- Masterplan / Helhedsplan skal skabe troværdighed for projektet.
- Indbygge realistiske milestones, der kan bekræfte projektets fremdrift (fremtidige investorer / slutbrugere og beboeres løbende konstatering af mål og planers opfyldelse.
- Tænk langsigtet og få skabt sikkerhed for et samlet løft.
- Undgå / modvirke særlige politiske mærkesager. (Undgå tomme butikker / lokaler)
- Rådgiveres samspil og integration med alle interessenter.
- Etablering af kommunikations- og markedsføringsplan samt strategi.