



DSB EJENDOMME ER STEGET PÅ TOGET

En af Danmarks største og mest alsidige ejendomsporteføljer er godt på vej ud af det skjulte. Flere spændende ejendomme er eller kommer i markedet, og de resterende 750.000 kvm. skal udvikles, udlejes og driftes efter bedste forbillede i ejendomsbranchen

De fleste ejendomsinvestorer ville være misundelige på DSB Ejendommens footfall på de 26 mest besøgte stationer, hvor lejeprisen per kvm. visse steder passerer de 20.000 kr.. Men måske mindre misundelige på den diversitet, kompleksitet og geografiske spredning som de 298 stationsbygninger rummer og porteføljen, der - ud over de mange centralt beliggende ejendomme - også byder på alt lige fra færgerealer i Nyborg til fredskov i Rødby.

DSB Ejendomme har heller ikke fri leg til at udvikle og sælge ud af porteføljen, for DSB Ejendomme skal ud over at forvalte porteføljen på den mest økonomisk fordelagtige måde også sikre, at de 750.000 kvm. fordelt på 735 bygninger og i alt 7,7 millioner kvm. jord fordelt på 850 grunde er med til at fremme bæredygtig vækst og mobilitet for danskerne.

Porteføljen skal således understøtte, at vi kan komme nemmest, hurtigst og trygt med toget.

Der er tre ting, der fylder mest for DSB Ejendomme lige nu: Det er salget af en række markante ejendomme og vurdering af, hvad der videre skal sælges, udviklingen af detailarealerne på de mest besøgte stationer og så en stor organisationsændring. Den sidste har både givet ISS en række Facility Management opgaver på DSBs bygninger, men samtidig har den også flyttet hele stationsservice og kontraktstyringen af alle outsourcete aftaler til DSB Ejendomme, der er gået fra 40 til 225 medarbejdere de seneste måneder. Underdirektør i DSB Ejendomme, Jes Transbøl, har dermed fået langt flere medarbejdere og nye forretningsområder under sine vinger.

- DSB Ejendomme var en relativ usynlig organisation, da jeg kom til. Kerneforretningen i DSB var og er de rejsende, og ejendommene er en nødvendig støtte-

“185 millioner rejsende besøger årligt DSBs stationer”

funktion for at servicere kerneforretningen. Men når det er sagt, så er man nødt til at være synlig i markedet, hvis man vil forvalte sin portefølje optimalt og tiltrække de rigtige medarbejdere. Som eneste del af DSB har vi derfor nu fået



På de 26 største af Danmarks stationer er der særlig fokus på den kommercielle udvikling af detailhandlen. Kronjuvelen er Hovedbanegården, som forventes at få 180.000 daglige besøgende, når metroen åbner i 2018. På Københavns Hovedbanegård åbnede Coop for nylig Mad Cooperativet på 800 kvm. med færdigretter, specialiteter, kaffe, showroom og cafe.





Bramminge station er en af de stationer, der er blevet udviklet i løbet af de seneste år. Her er løsningen blevet et samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Kirkens Korshær, Bramminge Lokalråd og DSB Ejendomme. Esbjerg kommune har lejet stationen af DSB Ejendomme og vil sammen med lokalrådet løbende se på, hvordan man kan få flere aktiviteter ind i den hyggelige stationsbygning.

lov til at få vores egen hjemmeside, og vi har fået sat fokus på kommunikation og synlighed i markedet.

Et af succeskriterierne på den nye åbne tilgang er antallet af udtalelser i medier.

- I 2014 var DSB Ejendomme i medierne 10 gange. I 2015 er vi allerede oppe på over 100 udtalelser, der samtidig skal navigeres i en hverdag med både stor offentlighed og politisk bevågenhed. Vi har gjort noget aktivt for at komme på landkortet i ejendomsbranchen, og det har virket. Vi ønsker at vise, at vi er en attraktiv samarbejdspartner og arbejdsplads. Synligheden skal sikre, at DSB Ejendomme er en spiller, man har i tankerne og gerne vil samarbejde med både som lejer, ejendomsinvestor og leverandør, siger Jes Transbøl.

DSB Ejendomme har allerede sat gang i salget af nogle af de ejendomme, der kan frasælges. I foråret blev et stort tidligere godsbanearreal ved Københavns Hovedbanegård solgt til Ikea, og på nær Kalvebod Brygge 32, som kommer til salg i 2016, er DSB Ejendommens engagement i området stort set afsluttet.

I alt solgte DSB jord og bygninger for over 600 millioner kr. i 2014 inklusiv blandt andet en butikskade ved Lyngby Station til ejendomsfonden NREP og et større godsareal ved Nørrebro Station, hvor Danica Ejendomme bygger cirka 700 studieboliger. Inden for 1-2 år forventes

solgt for yderligere trekvart milliard. Overskuddet går dels til DSB, dels til en politisk fastsat pulje, øremærket bedre adgang til kollektiv trafik.

Lige nu er Hellerup Posthus og boligom-

“DSB Ejendomme har særligt fokus på de 26 største stationer, der tilsammen transporterer halvdelen af de mere end 500.000 daglige DSB-passagerer ”

rådet Den Gule By i Valby til salg hos RED Property Advisers med forventet closing i år.

På det tidligere DSB-hovedkvarter på Kalvebod Brygge 32, der i dag er på 28.000 kvm., forventes der at kunne



Hellerup Posthus er en af de ejendomme, som nu bliver solgt fra. Det er bygget i 1922 og har 373 kvm. boliger og et erhvervsareal på 1.235 kvm.. Ejendommen er sat til salg for 45 millioner kr.

bygges ekstra etager ovenpå. På trods af rygter om det modsatte er ejendommen ikke bevaringsværdig og med naboskab til blandt andet SEB-bygningen og det nye bykvarter, hvor den tidligere postterminal i dag ligger, kan det blive en meget attraktiv beliggenhed fremadrettet.

- Vi går i markedet med den i 2016 og tror på en rigtig god case. Der er en anderledes holdning til højde i Københavns Kommune i dag, end der var for få år siden, så jeg er ikke i tvivl om, at ejendommen kan udvikles, og vi tror helt sikkert, at den bliver en af de store transaktioner i markedet næste år, siger Jes Transbøl, der skal udvikle en række andre projekter i de kommende år.

- Vi går i gang både i hovedstadsområdet og i resten af landet og skal udvikle blandt andet vores arealer ved Lygten på Nørrebro, på Amagerbro og ved Grønttorvet, ved banearalerne i Århus, de tidligere færgearealer i Ålborg, Slagelse og Hillerød, siger Jes Transbøl.

Selvom DSB kun har billetsalg tilbage på 4 stationer i Danmark, så bliver alle de resterende 294 stationer i udgangspunktet ikke sat til salg. Ofte er det attraktivt beliggende ejendomme i byer over hele landet.

- Vores bygninger udgør ofte en central del af rejseoplevelsen og forbindes med DSB, og derfor vælger vi selv at udvikle og skabe liv i mange af dem for at være sikker på, hvad de bidrager med. Det betyder til gengæld også, at vi skal vedligeholde og renovere dem og forsøge at skabe et cashflow og en aktivitet, der samtidig bidrager med liv i området, siger Jes Transbøl.

Med 15-20 stationsmoderniseringer om året, er DSB Ejendomme en forholdsvis stor bygherre. Og udover at stationerne skal opgraderes, så de er trygge at færdes på og understøtter togdriften bedst muligt, bliver der også investeret i de bedste muligheder for udlejning. For eksempel er det for nylig lykkedes at udleje et lokale på Valby Station til Joe & The Juice efter passagerflowet på stationen blev ændret med en ny indgang og nye cykelparkeringer.

Udfordringen er især nogle af de mindre stationsbygninger, hvor det kommercielle grundlag er begrænset, så det er svært at skabe cash-flow. Det var også baggrunden for, at DSB i foråret stillede 4 stationsbygninger til rådighed i idekonkurrencen Colliers Award. Jes Transbøl har netop ansat Christian Kahr Andersen, der tidligere har arbejdet med områdefornyelsesprojekter i Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune. Han skal arbejde målrettet videre med erfaringerne fra Colliers Award.

- Vi skal have gjort ejendommene til et aktiv i stedet for passiv, som de er, når de står tomme hen. Mange af dem er fantastiske bygninger af både lokal og national interesse. Sorø station var med i Colliers Award, og selvom idekonkurrencens forslag ikke kunne overføres direkte, så er den faktisk allerede fuldt udlejet i dag. Der er kommet en café ind, og så er der netop indgået en lejekontrakt med et marketingfirma. Det er måske ikke alle lejeaftaler med mange nuller på, men det er altid en sejr, når det lykkes at skabe liv på stationerne i provinsen, siger Jes Transbøl.

En af udfordringerne er kontrakts- og aftalegrundlaget mellem forskellige aktiviteter på en station.



Fra venstre Steffen Juul-Andersen, Anne-Lee Wet Grundworm, Lars Kirstein og Christian Kahr Andersen.

NYE MEDARBEJDERE SKAL SIKRE UDVIKLINGEN

DSB Ejendomme er i gang med at mande op for at styre den kommercielle udvikling i mål. Anne-Lee West Grundworm tiltræder stillingen som projektleder i Salg & Projektudvikling. Hun kommer fra en stilling som retail manager/erhvervsmægler hos RED Property Advisers. Hun er uddannet Cand. ling. merc fra CBS og i gang med at færdiggøre Diplom i vurdering.

Steffen Juul-Andersen er også blevet projektleder i Salg & Projektudvikling. Han er 28 år og uddannet Cand. Polyt og kommer fra en stilling som civilingeniør hos Niras, hvor han har været ansat siden 2012.

- I Bramminge udenfor Esbjerg har det taget lang tid at blive enige med kommunen, men i dag har vi en meget attraktiv ejendom med et nyt borgerservicecenter, en café og udstillingslokaler samt et cykelværksted og på første salen er et Bed & Breakfast på vej. Nogle steder er man nødt til at tænke mere kreativt og kombinere forskellige anvendelser. Samtidig er også kontraktsformen og aftaleforholdet mellem de påtænkte aktiviteter én af de udfordringer, som vi vil

Lars Kirstein bliver ejendomsmægler i Udlejning. Han er 40 år og kommer fra en stilling som erhvervsmægler og projektleder hos Datea. Lars Kirstein er uddannet ejendomsmægler og har været ansat som både bolig- og erhvervsmægler hos EDC.

Endelig skal Christian Kahr Andersen arbejde videre med erfaringerne fra Colliers Award. Han har i en årrække arbejdet med blandt andet områdefornyelsesprojekter i Teknik- og Miljøforvaltningen under Københavns Kommune. Senest har han arbejdet på et RUC-projekt Fællesskaber i forandring. Christian er 37 år og uddannet Cand.Scient og Proces konsulent.

komme til at arbejde mere kreativt med fremadrettet. Trods de mange forskellige aktiviteter i Bramminge, så lykkedes det her, at kommunen står som enejer af hele stationen.

På Hovedbanegården er DSB i gang med at revurdere hele området. Driftsaftalen med ejerne Nordea Ejendomme og Danica Ejendomme står til genforhandling og 3 uafhængige mæglere har vurderet detailområdet.



Dunkin Donuts er blevet kritiseret for ikke at tilføre noget æstetisk godt til Hovedbanegården. Men det amerikanske koncept, som man ellers kun kunne få i udlandet, er blevet rigtig godt modtaget af de rejsende, og på åbningsdagen overnattede folk for at få fingrene i de første doughnuts solgt på dansk jord.

STAY OG SMAG PÅ DANMARK

Colliers Award er en idékonkurrence, som har til formål at sætte fokus på udfordringer i forbindelse med byudvikling. Konkurrenceoplægget i 2015 var at komme med forslag til, hvordan DSB kan bruge de mange tomme stationsbygninger rundt omkring i landet. Knap 100 studerende fra ind- og udland afleverede i alt 42 forslag.

Den dobbelte 1. præmie gik til Marc Vestergård Kristiansen, Emil Hovedskov Pelsen og Allan Virenfeldt Hansen med forslaget "DSB STAY". Konceptet tilbyder dansk interrail med feriedestinationer, der inddrager brugen af de tomme stationsbygninger i Danmark. Med DSB STAY vil man kunne tage toget fra en station til en anden og ankomme direkte, hvor man overnatter.

Den anden vinder blev Nicolai Duedahl Hende med forslaget "Smag på Danmark". Projektet inviterer de rejsende til at se Danmark gennem de lokales briller ved at genfortolke egnsretten og understrege traditionerne og de lokale produkter, som serveres på stationerne. Ved at knytte egnsretten til mødet med byen, åbnes der for at smage en bid af Danmark som gennemrejsende.

- Hele Hovedbanegården er i gang med en markant ændring. Vi har nogle af de mest attraktive butiksarealer i Danmark, hvor flest mennesker passerer forbi. Men footfall alene må ikke blive en sovepude. Man skal passe på, at man ikke tager kunderne for givet, men hele tiden har fokus på, at de rejsende får en oplevelse. Traditionelle butikscentre er nødt til at holde sig på stikkerne for at sikre, at kunderne kommer. Der er vi privilegerede, men vi skal sikre os, at vi også udvikler detailområderne, så vi får optimalt ud af dem, siger Jes Transbøl.

I den sydlige ende af Hovedbanegården ud mod Rewentlowsgade åbner i december en ny og væsentlig større politistation, hvor al personlig borgerbetjening i politikredsen bliver samlet.

- Samtidig har vi opsagt og lukket posthuset, så en større ombygning kan gøre klar til, at billetsalget i 2016 flytter ind i lokalerne. Ændringerne vil sikre et væsentligt bedre kundeflow og samtidig gøre den lidt mere øde ende af Hovedbanegården til et sted, der også føles trykt at opholde sig.

Når udviklingen er færdig, vil der cirka være 2.200 kvm. i forretningscentret og 3.000 kvm. i randområdet. Det er ikke ualmindeligt, at lejeniveauet på Hovedbanegården ligger på et niveau omkring 20.000 kr. per kvm.

For at skabe genkendelighed og fordi man med faste samarbejdspartnere kan optimere arbejdet med kontrakterne, er DSB Ejendomme på udkig efter både danske og internationale brands, der kan rykke ind på stationerne. Et eksempel er Joe & the Juice.

- På Aarhus Banegård er Joe & The Juice netop åbnet, og de åbner nu også i Odense Banegård Center. Vi udlejer meget gerne til kendte og efterspurgte butikskæder, fordi det også giver en genkendelsesglæde for vores passagerer og samtidig skaber trykthed. Udlejningspriserne varierer kraftigt som på det øvrige ejendomsmarked afhængigt af beliggenheden, antallet af passagerer og af bygningens stand, og særligt i de mindre byer lykkes det oftere at få

lokale lejere som for eksempel kiosker og spisesteder ind i ejendommene. Vi er i gang med et langt sejt træk for at gøre porteføljen mere attraktiv og få skabt liv i vores bygninger.

Med jævne mellemrum er der offentlig debat omkring butiksmikset og designet af shoppingarealerne på især Hovedbanegården.

- Generelt får vi meget positiv feedback på de koncepter, der kommer ind på stationerne. Selvfølgelig skal tingene se ordentlige ud, men der skal være plads til koncepter, der møder efterspørgslen. Da Dunkin' Donuts åbnede, havde vi kø hele vejen ned gennem hallen og folk, der overnattede for at være de første til at få de amerikanske doughnuts i Danmark. Vi skal både skabe stationer,

“DSB Ejendomes ældste bygning er Roskilde station fra 1847. Den nyeste er en stor værkstedsbygning i Aarhus fra 2012. Jernbanemuseet i Odense er også en del af porteføljen”

som er rare at opholde sig i, men også levere den vare, der bliver efterspurgt. De to ting kan sagtens forenes og er ikke en modsætning i min optik, siger Jes Transbøl.

Til gengæld er det vigtigt, at der er rent og pænt.

- Vi er næsten hysteriske omkring rengøring og har hver dag både intern

112.000 UNDER UDVIKLING I AALBORG

I Aalborg har DSB Ejendomme 112.000 kvm. til salg og udvikling. 54.000 kvm. er allerede solgt i de seneste 5 år til butikker, boliger og undervisning og i 2015/16 forventes yderligere et boligfelt og et erhvervsbyggefelt solgt.

og ekstern kontrol af vores rengøring, og udviklingen for hver station følges på månedsbasis. Hvis det sviner i krogene, er det noget af det første, de rejsende lægger mærke til, og det skaber både utryghed og rent faktisk også mere svineri.

Selvom både salg, udlejning, udvikling og drift allerede gør DSB Ejendomme til en betydelig spiller i ejendomsmarkedet, så kan det ende med, at det bliver en endnu mere interessant transaktionspartner fremadrettet.

- For et år siden fik vi papir på, at vi ejer 44 luftrum over vores banelegemer. Indtil videre er der kun konkrete planer for et af dem, som er luftrummet over banegraven mellem Vesterport station og H.C. Andersens Boulevard. Her forventer vi, at der kan udvikles cirka 80.000 kvm., og der har vi indgået en aftale med et - foreløbigt hemmeligt - konsortium. Det er et konsortium, som jeg har stor tillid til faktisk kan få det komplicerede projekt til at hænge sammen. Vi er overbevist om, at der ligger store værdier gemt i flere af de andre luftrum, men det bliver afgørende for den videre udvikling, at der findes de rigtige tekniske løsninger til selve overdækningen af banegraven, siger Jes Transbøl. ■

Af Kamilla Sevel



En af de ejendomme, som DSB har til salg er de små gule rækkehuse i Valby "Den Gule By". Boligerne blev bygget til medarbejderne på "hjælpevognen" i DSB, som var en beredskabsvogn, der rykkede ud i forbindelse med afsporinger eller ulykker. Medarbejderne havde bopælspligt på Otto Busses Vej for hurtigt at kunne rykke ud. Bopælspligten er i dag afløst af et krav om at kunne møde på arbejde inden for 20 minutter. "Den gule by" består af 31 mindre rækkehuse og 2 større mesterboliger med tilhørende have. I alt 33 boligheder på 86-125 kvm. Københavns Kommune har givet principal tilladelse til udstykning i 33 enheder. Salget gennemføres af RED Property Advisers for DSB Ejendomme og udbudsprisen for de 3.320 kvm. er 85 millioner kr.



HOVEDBANEN PASSERER NØRREPORT

I dag er der cirka 100.000 dagligt rejsende på Hovedbanegården, men der er et stort fremtidigt potentiale, for når metroen åbner forventes 180.000 rejsende at passere dagligt. Nørreport Station er den største med 120.000 daglige rejsende, mens der i Aarhus passerer 20.000 mennesker dagligt gennem banegårdshallen.



FRA FINANSIEL STABILITET TIL DSB

Jes Transbøl kom til DSB Ejendomme i 2014 fra en stilling som ejendomsdirektør i Finansiell Stabilitet. Han er oprindelig bankuddannet i Jyske Bank, men startede i ejendomsbranchen i 2002 som projektudvikler i TK Development. Han har siden været i KPC Byg, EjendomsInvest og Københavns Ejendomme, inden han kom til Finansiell Stabilitet.

Jes Transbøl er 45 år, bor i Værløse, er medlem af 2 netværk i ejendomsbranchen og omdrejningspunktet i fritiden er udover familien cykling. Mountainbiken har for nylig vejet pladsen for landevejscykling, hvor han træder i pedalerne sammen med netværk og kolleger fra ejendomsbranchen.

- Vi har investorer, der nu selv henvender sig om ejendomme rundt omkring i landet. Det skyldes selvfølgelig den rejse som prisudviklingen i København har været på de seneste år, hvor afkastet er faldet markant. Mange af vores bygninger og arealer ligger centralt og kan være attraktive til udvikling af både boliger og erhverv, men stationerne beholder vi i reglen selv ejerskabet af, siger Jes Transbøl.

ISS fik milliardaftale med DSB

I juni kunne DSB og ISS underskrive en aftale, der betyder, at de kommende fem år skal ISS varetage facility services for DSB til en samlet værdi på over en milliard kr. I forbindelse med aftalen blev kontraktstyringen af alle DSBs outsourcete kontrakter flyttet til DSB Ejendomme den 1. oktober, og Jes Transbøl, der var ansvarlig for 40 medarbejdere, har dermed netop fået et væsentlig større

ansvarsområde og i alt 225 mennesker under sig. Udbuddet sikrer DSB en besparelse på et stort millionbeløb.

ISS skal blandt andet stå for drift og vedligehold af bygninger, kantinedrift, teknisk vedligehold og rengøring af både bygninger og tog. Udbuddet blev vundet af ISS for de næste fem år med mulighed for forlængelse i to gange et år.

- Det er en meget vigtig aftale for os. Det nye partnerskab med DSB er et eksempel på, at vi formår at løfte en stor single-service kunde til et nyt niveau. Det er helt i tråd med vores strategiske fokus på, at forretningen skal vokse inden for integrerede facility services-aftaler, sagde adm. direktør Martin Gaarn Thomsen, ISS Danmark, da aftalen blev underskrevet.

DSB har været på ISS' kundeliste de seneste 50 år på rengøringsområdet og er dermed en af ISS' ældste kundeforhold. Samlet set betyder det vundne udbud, at ISS vil tredoble omfanget af kundeforholdet, hvilket blandt andet vil omfatte drift af 339 lokationer på tværs af landet, som arealmæssigt samlet løber op i cirka 500.000 kvm.

Samtidig vil ISS efter aftalen med DSB udvide medarbejderstaben, der betjener DSB, fra de nuværende 170 til cirka 400 fuldtidsansatte. ■

Af Kamilla Sevel



Få overblikket med ny markedsrapport

Nybolig Erhvervs markedsrapport giver dig indsigt i ejendomsmarkedet i Danmark og præsenterer dig for de vigtigste økonomiske nøgletal. Du får data, analyser og prognoser, der kan være med til at styrke dit beslutningsgrundlag.

Danmark er godt på vej ind i et økonomisk opsving, men hvordan påvirker det markedet for erhvervsjendomme? Hvem handler lige nu? Hvad er prisniveauerne i de forskellige ejendoms kategorier?

Region for region sætter vi fokus på:

- Markedet for investeringsejendomme
- Udviklingen i alle ejendomssegmenter
- Aktuelle tendenser i de lokale områder

Bestil markedsrapporten "Erhvervsjendomme i Danmark" eller hent den på nyboligerhverv.dk