Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2026-09-29
Ärendenummer HIG-2025-00201

Handläggare
Fredrik Setterberg
Telefon: 031-3685324
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Omställning av Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder

Förslag till beslut

i styrelsen för Higab AB

1. Att anteckna svaret på motionen och översända den till Göteborgs Stadshus AB för vidare hantering.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige i Göteborgs Stad beslutade den 16 oktober 2025 (handling nr 113) att bifalla en motion om att utreda möjligheten att bygga om fastigheten Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder. I beslutet fick Higab AB i uppdrag att söka samarbete med en långsiktigt förvaltande studentbostadsaktör för att tillsammans skyndsamt utreda möjligheten att ställa om fastigheten till studentbostäder. Vidare fick Stadsbyggnadsnämnden i Göteborg och Exploateringsnämnden i Göteborg i uppdrag att bistå i frågor rörande detaljplan och bygglov.

Higab har därefter tagit kontakt med flera aktörer på studentbostadsmarknaden för att undersöka möjligheten till samarbete kring utveckling och långsiktig förvaltning av studentbostäder i fastigheten.

Studentbostadsföretaget Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) har visat ett tydligt intresse och har genom preliminära analyser även bedömt att det finns tekniska och funktionella möjligheter att konvertera fastigheten till studentbostäder.

Higab och SGS har konstaterat att investeringskostnaden för konverteringen är omfattande och att en försäljning av fastigheten med krav på konvertering till studentbostäder sannolikt kommer innebära en relativt låg köpeskilling. För att säkerställa att försäljningen är i linje med relevant lagstiftning (bl.a. kommunallagen och aktiebolagslagen) anhåller Higab om ett tydligt uppdrag från kommunfullmäktige med förutsättningar för försäljningen, primärt att fastigheten ska säljas med krav på studentbostäder. Försäljningen kan ske genom en direktanvisning eller på öppna marknaden och ska ske till marknadspris.

I avvaktan på att beslut är taget i frågan om och hur en överföring ska genomföras har bolaget informerat underhand stadsbyggnadskontoret samt exploateringsförvaltningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Om överlåtelse sker för ändamål studentbostäder innebär det en lägre intäkt för Higab jämfört med om fastigheten hade sålts för kontorsändamål. Vidare minskar den justerade soliditeten för bolaget, om än marginellt, samt att bolaget kommer att tappa ett framtida driftnetto. Idag har fastigheten ett driftnetto på cirka 14 mkr och en försäljning minskar därmed Higabs direktavkastning från 3,5% till 3,3%, och den justerade soliditeten kommer att sjunka från drygt 51% till 50,5%. Bolaget har i sitt ägardirektiv ett direktavkastningskrav om 3,5% samt krav om justerad soliditet på 45%.

Då nuvarande hyresgäst kommer flytta krävs det en upprustning för att bibehålla driftsnettot, med en risk för vakans pga att kontorsmarknaden i Göteborg för närvarande är osäker.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget bedömer att en omställning från kontor till studentbostäder skulle ha en positiv påverkan på den sociala dimensionen. Det råder idag en brist på bostäder för studenter och skapande av fler bostäder bidrar till att förbättra möjligheten för studenter att hitta ett boende. Området inom Västra Nordstanden präglas till viss del av otrygghet kvällstid då få människor rör sig inom området när verksamheterna är stängda. Med boende inom området ökar flöden av människor även kvällstid och kan bidra till ökad trygghet.

Samverkan

Ingen samverkan har genomförts.

Bilagor

-

Expediering

- Expedieras till Göteborgs Stadshus AB

Ärendet

Gäller frågan om att utreda förutsättningarna och samverkan med en studentbostadsaktör för att ställa om fastigheten till studentbostäder.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige i Göteborgs Stad beslutade den 16 oktober 2025 (handling nr 113) att bifalla en motion om att utreda möjligheten att bygga om fastigheten Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder. I beslutet fick Higab AB i uppdrag att söka samarbete med en långsiktigt förvaltande studentbostadsaktör för att tillsammans skyndsamt utreda möjligheten att ställa om fastigheten till studentbostäder. Vidare fick Stadsbyggnadsnämnden i Göteborg och Exploateringsnämnden i Göteborg i uppdrag att bistå i frågor rörande detaljplan och bygglov. I underhandskontakter med Stadsbyggnadsförvaltningen är förvaltningens bedömning att studentbostäder på fastigheten är planenlig och att planändring således inte krävs. En konvertering från kontor till studentbostäder är bygglovspliktig och Stadsbyggnadsförvaltningen kommer vara behjälplig med förmöten med Higab/fastighetsägaren för att säkerställa förutsättningar för bygglov och startbesked. Detta är arbetssätt som Stadsbyggnadsförvaltningen redan i dag erbjuder sökande om behov finns.

Higab har därefter tagit kontakt med flera aktörer på studentbostadsmarknaden för att undersöka möjligheten till samarbete kring utveckling och långsiktig förvaltning av studentbostäder i fastigheten.

Studentbostadsföretaget Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) har visat ett tydligt intresse och har genom preliminära analyser även bedömt att det finns tekniska och funktionella möjligheter att konvertera fastigheten till studentbostäder.

Den centrala frågan i den fortsatta hanteringen är finansieringen av omställningen och formerna för en eventuell fastighetsöverlåtelse.

Om fastigheten ska utvecklas till studentbostäder krävs betydande investeringar i ombyggnad och anpassning, vilket påverkar den ekonomiska kalkylen. Ett bedömt marknadsvärde för kontorsändamål bedöms i dagsläget, fullt uthyrd till 200 – 250 mkr. Efter en konvertering bedöms fastigheten kunna inrymma drygt 110 studentlägenheter för 200 boende.

Higabs inriktning är att i första hand, förutsatt att beslut tas, överlåta fastigheten till en långsiktig studentbostadsaktör, snarare än att själv genomföra utvecklingen och därefter förvalta bostäder, då det inte ingår i Higabs grunduppdrag.

SGS har signalerat att deras möjlighet att betala en hög köpeskilling är starkt begränsad, eftersom investeringskostnaden för konverteringen är omfattande. Higab förutsätter att detta även gäller andra bostadsaktörer då det inte bör skilja sig affärslogik i någon större utsträckning. Higab måste, som kommunalt bolag, sälja fastigheten till marknadspris, då det annars uppstår en rad juridiska konsekvenser.

För att säkerställa ett korrekt marknadsvärde förordar Higab i första hand att fastigheten bjuds ut till försäljning på den öppna marknaden, med tydliga villkor om fastighetens ändamål (studentbostäder) samt att köparen ska finansiera konverteringen. För att säkerställa genomförandet behöver försäljningen kopplas till villkor om vite, tilläggsköpeskilling och/eller förfogandeförbud. I och med att en konvertering av fastighetens innebär stora investeringskostnader riskerar Higab att få, få eller inga anbud,

vilket kan påverka både köpeskillingen och möjligheten att genomföra försäljningen negativt.

I andra hand förordar Higab att fastigheten direktanvisas till SGS. Marknadspris fastställs då genom en oberoende värdering samt erforderligt underlag för att bedöma exempelvis konverteringskostnader för omställningen till studentbostäder.

Om Higab inte säljer fastigheten till marknadsvärde finns risk för att överlåtelsen strider mot kommunallagen, statsstödsreglerna och aktiebolagslagens regler om otillåtna värdeöverföringar, vilket kan få juridiska och skattemässiga konsekvenser för såväl köpare som säljare.

Ett sista alternativ som har diskuterats mellan Higab och SGS är att fastigheten skulle överlåtas vederlagsfritt till exploateringsnämnden för att därefter överlåtas till SGS. Ett sådant alternativ är obeprövat och är sannolikt förenat med en rad juridiska och ekonomiska risker och har inte utretts i detalj.

Slutligen bedömer Higab att en försäljning av fastigheten i syfte att tillskapa studentbostäder ryms inom ramen för Higabs ägardirektiv, bland annat då det är av strategisk betydelse för stadens utveckling. Eftersom konverteringskravet till studentbostäder påverkar marknadsvärdet är det väsentligt att kommunfullmäktige i uppdraget till Higab konstaterar detta.

Bolagets bedömning

Utifrån genomförda kontakter och preliminära analyser kan följande konstateras:

1. Det finns ett konkret intresse från en seriös och långsiktig studentbostadsaktör.
2. Fastigheten bedöms tekniskt kunna konverteras till studentbostäder.
3. Projektets ekonomi är ansträngd, vilket innebär att en försäljning med villkor om att konvertera fastigheten till studentbostäder sannolikt inbringar en relativt låg köpeskilling om projektet ska genomföras.
4. En försäljning kräver tydlig politisk förankring och formella beslut i kommunfullmäktige som anger att fastigheten ska säljas i syfte att skapa fler studentbostäder, vilket påverkar marknadsvärdet. Hur försäljningsprocessen sedan sker överlåts till Higab att hantera.
5. Den aktuella frågan handlar därför i praktiken om en avvägning mellan kommunens bostadsförsörjningsmål och värdeöverföring om fastigheten säljs externt.

Utifrån ovan behöver bolaget ett uppdrag från kommunfullmäktige att sälja fastigheten till marknadspris med krav på konvertering till studentbostäder.

Alternativ användning

Fastigheten används idag som kontor för Exploateringsförvaltningen. Deras avtal löper ut 26-12-31 i samband med att förvaltningen samlar sina medarbetare i kv. Traktören.

I väntan på vidare hantering i frågan utreder bolaget inte aktivt en alternativ användning än vad fastigheten används till idag.

Vidare har bolaget ej heller utrett om en konvertering kan genomföras av bolag inom Stadshuskoncernen.