

EFL EXPERTISE B.V.: GIPFELTREFFEN DER EUROPÄISCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZU STRATEGIE, FINANZIERUNG UND WACHSTUM

Hamburg, 11. Oktober 2018: EFL Expertise B.V., die Consulting-Tochter der European Federation for Living (EFL), empfing am 13. September Manager von Wohnungsunternehmen aus ganz Europa zum ersten EFL Expertise Strategy, Finance & Growth Summit. Top-Manager aus Berlin, Amsterdam, London und Helsinki gewährten den Konferenzbesuchern Einblicke in ihre domestischen Herausforderungen rund um Strategie, Finanzierung und Unternehmenswachstum. Key Note Speaker war Lord Andrew Adonis, der die Herausforderungen großer immobilienwirtschaftlicher Entwicklungsprojekte würdigte.

Die Immobilienbranche in ganz Europa ist aktuell mehr denn je mit großen Herausforderungen konfrontiert: Digitaler Wandel, Konsolidierung auf europäischer Ebene und steigender Kostendruck, um nur einige zu nennen. Mit Unterstützung der EFL Expertise können Wohnungsunternehmen diese Aufgaben im EU-Kontext effektiv angehen. Denn die EFL Expertise bündelt Kompetenzen aus dem einzigartigen Netzwerk der EFL – aus europäischen Wohnungsunternehmen, immobilienwirtschaftlichen Dienstleistern und Bildungsträgern. So auch beim ersten EFL Expertise Strategy, Finance & Growth Summit. Die eintägige Konferenz lockte Vertreter von sozialen Wohnungsunternehmen sowie Verbänden der Wohnungswirtschaft aus sieben Ländern nach Hamburg. Die Agenda war fokussiert auf die intensive Diskussion von Strategie, Finanzierung und Wachstum von Anbietern sozialen und bezahlbaren Wohnraums in Europa. Anhand von Beiträgen erfahrener Manager von in Metropolregionen erfolgreichen Wohnungsunternehmen wurde die fachliche und inhaltliche Grundlage geschaffen.

Markus Terboven, Finanzvorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin mit mehr als 60 Tsd. Wohnungen, beschreitet seit einigen Jahren einen sehr innovativen Kurs in Strategie und Finanzierung und avancierte so zum Pionier der kommunalen Wohnungsunternehmen. Nach einer Umstellung von HGB- auf IFRS-Bilanzierung unterzog sich die Gewobag einem Rating-Prozess und trägt heute die besten Rating-Noten im Vergleich zu ähnlich großen deutschen Wohnungsunternehmen. In der Folge gelang es der Gewobag, großvolumige Fremdmittel am Kapitalmarkt und von der Europäischen Investitionsbank einzuwerben. Die Gewobag setzt hiermit die umfassendste Wachstumsinitiative ihrer Unternehmensgeschichte um und zielt auf einen Zuwachs von weiteren ca. 13 Tsd. Wohnungen bis 2028. Auf dem Weg zur Erreichung des Ziels warten Herausforderungen wie die Erweiterung des Geschäftsmodells und die progressiv steigenden Marktpreise in Berlin.

Die niederländische Wohnungswirtschaft hat sich zuletzt mit herben Einschnitten arrangieren müssen. Neben einer Vermietersteuer, die bis zu zwei Monatsmieten betragen kann, wurden auch die zulässigen Aktivitäten von sozialen Wohnungsunternehmen beschnitten. Der Sektor wird somit gezwungen, sich auf sein Kerngeschäft zu fokussieren. Die Situation im Amsterdamer Sozialwohnungsmarkt ist angespannt: 259 Anfragen pro Wohnungsangebot, durchschnittlich 11,7 Jahre dauert die erstmalige Wohnungssuche und 25% der Sozialwohnungen sind fehlbelegt. Ber Bosveld, der scheidende CFO der Woningstichting Ymere mit mehr als 80 Tsd. Wohnungen in und um Amsterdam, sieht für sein Unternehmen den Fokus auf Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum. Ein Dilemma resultiert aus dem Balanceakt zwischen erforderlichen Investments und des niedrigen Mietniveaus bei gleichzeitigem Ausschluss gewinnbringender gewerblicher Aktivitäten. Das Stakeholder-Management in den zahlreichen Gemeinden der Bestände Ymere's üben zusätzlichen Einfluss auf die Strategie des Wohnungsunternehmens aus.

In England sollen bis 2028 jährlich 300 Tsd. bezahlbare Wohnungen sowohl zur Miete als auch zum Erwerb geschaffen werden. In diesem Marktumfeld plant Ruth Cooke, CEO der Londoner Clarion

Housing Group mit mehr als 125 Tsd. Wohnungen, ihre Unternehmensgruppe zu konsolidieren. Mit zunehmender Unternehmensgröße können positive Effekte in der Refinanzierungsmöglichkeit, Effizienz der Organisation, Resilienz gegen Marktverwerfungen sowie die Chance der Einflussnahme auf sektorrelevante politische Entwicklungen entstehen. Clarion ist einer der größten Immobilienentwickler Englands und baut insbesondere soziale und bezahlbare Wohnungen. Außerdem ist das soziale Engagement des Unternehmens bemerkenswert. In der letzten Dekade hat Clarion einen sozialen Mehrwert i. H. v. 1 Mrd. GBP generiert und investiert jährlich 15 Mio. GBP um die Lebensumstände der Sozialmieter zu verbessern, u. a. durch Schuldnerberatung und Arbeitsvermittlung. Die Transparenz rund um Umfang und Auswirkung des sozialen Engagements von Wohnungsunternehmen wird im Rest Europas in deutlich geringerem Umfang gelebt.

Die finnische Y-Säätiö hat mit ihren mehr als 16 Tsd. Wohneinheiten der Obdachlosigkeit den Kampf angesagt – und das mit Erfolg. In der Zeit zwischen 2008 und 2016 sank die Zahl der Obdachlosen um 35%. Finnland ist damit der einzige EU-Staat mit sinkenden Obdachlosenzahlen. Y-Säätiö setzt das dauerhafte Wohnen als grundlegendes menschliches und soziales Recht um. Klassische Obdachlosenunterkünfte seien hierbei u.a. aufgrund ihres Charakters als Übergangs- oder Zwischenlösung eher ein Hindernis, erklärt der Corporate Counsel der Y-Säätiö Timo Mutalahti.

Abschließend würdigte Autor und Unternehmer Tim Leberecht das Mensch-Sein im Zeitalter der Digitalisierung und stellte die Effizienz der Maschinen der Schönheit menschlichen Handelns gegenüber. Er empfiehlt, das Unnötige zu tun, um Schönheit zu kreieren, Intimität zu erzeugen, um lebendige Augenblicke zu erleben und ein wenig Leid in Kauf zu nehmen, um Erinnerungen zu schaffen, die bleiben.

Leiden mussten die Teilnehmer des ersten EFL Expertise Strategy, Finance & Growth Summit nicht. Sie konnten am Ende der Veranstaltung mit Inspiration aus vielen europäischen Ländern und neuen Netzwerkkontakten wieder nach Hause fahren. Referenten, Konferenzbesucher und das Team der EFL Expertise haben einen diskursreichen Tag erlebt und zahlreiche Anregungen für ihr Tagesgeschäft mitnehmen können. Der Geschäftsführer der EFL Expertise Dr. Mathias Hain sieht die Ausrichtung des Beratungsunternehmens entlang der Konferenzthemen Strategie, Finanzierung und Wachstum bestätigt.

EFL Expertise B.V., Gustav Mahlerplein 74a, 1082 MA Amsterdam

+31 (0) 20 74 70 323 oder +49 (0) 30 60 98 58 24 39

info@efl-expertise.com, www.efl-expertise.com

Über die European Federation for Living (EFL)

Die European Federation for Living (EFL) ist ein europäisches Netzwerk aus unterschiedlichen Wohnungsunternehmen und immobilienwirtschaftlichen Dienstleistern. Erweitert wird es durch die Einbindung von wissenschaftlichen Institutionen und öffentliche Vereinigungen. Dies sichert die Bündelung verschiedenster Kompetenzen und deckt einen großen Bereich immobilienwirtschaftlicher Themenfelder ab. Die EFL hilft ihren Mitgliedsunternehmen dabei Projekte effizienter zu gestalten und zahlreiche Potenziale entlang der Wertschöpfungskette in der Wohnungswirtschaft zu heben. Weitere Informationen unter: www.ef-l.eu

Über die DR. KLEIN Firmenkunden AG

Schon seit 1954 ist die DR. KLEIN Firmenkunden AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft und von gewerblichen Immobilieninvestoren. Dr. Klein unterstützt seine Institutionellen Kunden ganzheitlich mit kompetenter

Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung, zu gewerblichen Versicherungen und Immobilien-Investments. Die kundenorientierte Beratungskompetenz und die langjährigen, vertrauensvollen Beziehungen zu allen namhaften Kredit- und Versicherungsinstituten sichern den Kunden von Dr. Klein stets den einfachsten Zugang zu den besten Finanzdienstleistungen.

Die DR. KLEIN Firmenkunden AG ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG. Weitere Informationen unter: www.drklein-firmenkunden.de

Über die RITTERWALD Unternehmensberatung GmbH

Die RITTERWALD Unternehmensberatung GmbH ist eine umsetzungsstarke Unternehmens- und Transaktionsberatung mit Sitz in Berlin und Frankfurt am Main. Ritterwald verfügt über detaillierte Kenntnisse der Immobilienwirtschaft entlang der gesamten Wertschöpfungskette und hat langjährige Erfahrung in der Optimierung aller Leistungen des Property Managements. An der Schnittstelle von Auftraggeber (Immobilienwirtschaft) und Auftragnehmer (Property Management, Facility Management, Energiebranche) optimieren wir Kosten, Prozesse, Organisationen und gestalten Geschäftsmodelle. RITTERWALD versteht die Auswirkungen der Digitalisierung in der Immobilienbranche und unterstützt Unternehmen, neue Wertschöpfungspotenziale zu erschließen und digitale Prozesse erfolgreich einzufügen. Im Bereich Transaktionen berät Ritterwald die Käufer- oder die Verkäuferseite und übernimmt bei diesen Projekten die strukturierte Prozessführung und koordiniert die gesamten Dienstleistungen für einen erfolgreichen Abschluss. Weitere Informationen unter: www.ritterwald.de