

Herzlich willkommen zum Finanzmarkt Wohnungswirtschaft

29. Juni 2023 – 10:00 Uhr

Wir freuen uns, Sie hier begrüßen zu dürfen. Bitte haben Sie noch einen Moment Geduld, wir starten um 10:00 Uhr.

Agenda

- Finanzmarkt Wohnungswirtschaft
Entwicklungen im Überblick
 - ✓ Finanzmarktstabilität
 - ✓ Zinsen und Inflation
- CO₂-Neutralität im Gebäudebestand
Prozesse, Planungsprämissen und
finanzwirtschaftliche Kalkulation

Hendrik Cornehl

Leiter Nachhaltigkeit

Stefanie Kubisch

Nachhaltige Unternehmensfinanzierung



Ausgezeichneter Prozess von Daten zu Pfaden



Wege zu Klimazielen bestimmen, beziffern, verfolgen

Ausgangslage

Die **Klimaziele der EU** sind beschlossen und national bindend. Auf die Wohnungswirtschaft kommen enorme **Investitionen in die Energieeffizienz bis 2045** zu.

Treibhausgasemissionen bestimmen und reduzieren, EU-Taxonomie befolgen und Vermiet- und Finanzierbarkeit der Bestände sicherstellen, Berichtswesen anpassen – alles beginnt damit, die **individuelle Ausgangslage aufwandsarm zu bestimmen**, in digitalen Daten auszudrücken und **robuste Strategien für die energetische Ertüchtigung des Bestandes zu formulieren**. Diese Strategien bedürfen in regelmäßigen Abständen einer Plausibilitätsbetrachtung und laufender **Anpassung an sich ständig ändernde Rahmenbedingungen**.

Die **datenbasierte Dialogfähigkeit** mit Gesellschaftern, Kommunen, Ländern und Fördermittelgebern fehlt und den **Anforderungen an (künftiges) Reporting kann nur aufwändig entsprochen werden**. Die Reduktion von THG-Emissionen sowie die zugehörige Berichtserstattung gewinnen an Bedeutung und resultieren in laufend neuen bzw. steigenden Anforderungen.

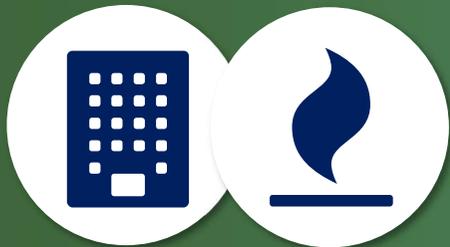
Dr. Klein Wowi bietet **individuelle Unterstützung**, um den Weg zur Erreichung Ihrer Klimaziele schlank zu bestimmen und nachhaltig zu verfolgen.

Schrittweise ins Handeln kommen

Grob skizziertes Vorgehen bei der Dekarbonisierung der Bestände



DEKARBONISIERUNG



GEBÄUDEHÜLLE
& HEIZSYSTEM



SUBJEKTIVES
NUTZUNGSVERHALTEN



REGIONALE
INFRASTRUKTUR



Rasch zu soliden CO₂-Strategien im Bestand

Datenerhebung: 3-5 Datenpunkte



König Charles III

BAUJAHR 1948

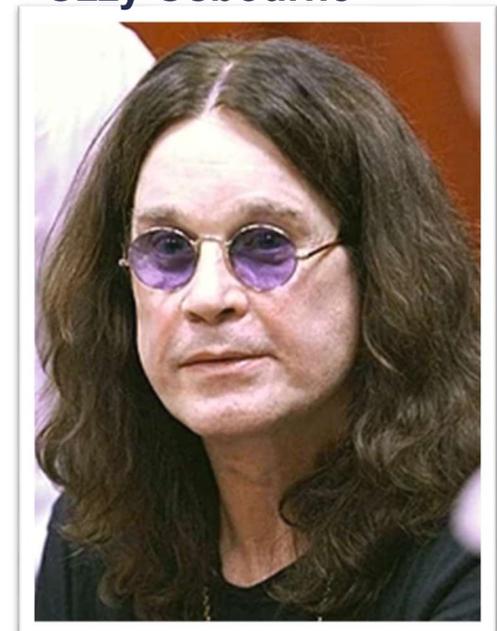


MÄNNLICH



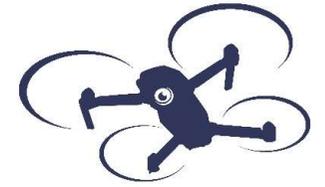
BRITE

Ozzy Osbourne



Rasch zu soliden CO₂-Strategien im Bestand

Datenerhebung: Millionen Datenpunkte



Das Befliegen der Bestände mit Drohnen und Erstellen von Terabyte an Bildmaterial ist ein möglicher Weg zu einer digitalen Datentransparenz bis hin zur Thermografie.

Wir empfehlen diese Art der Datenerhebung in ausgewählten Anwendungsfällen und haben einen innovativen Partner in diesem Bereich.

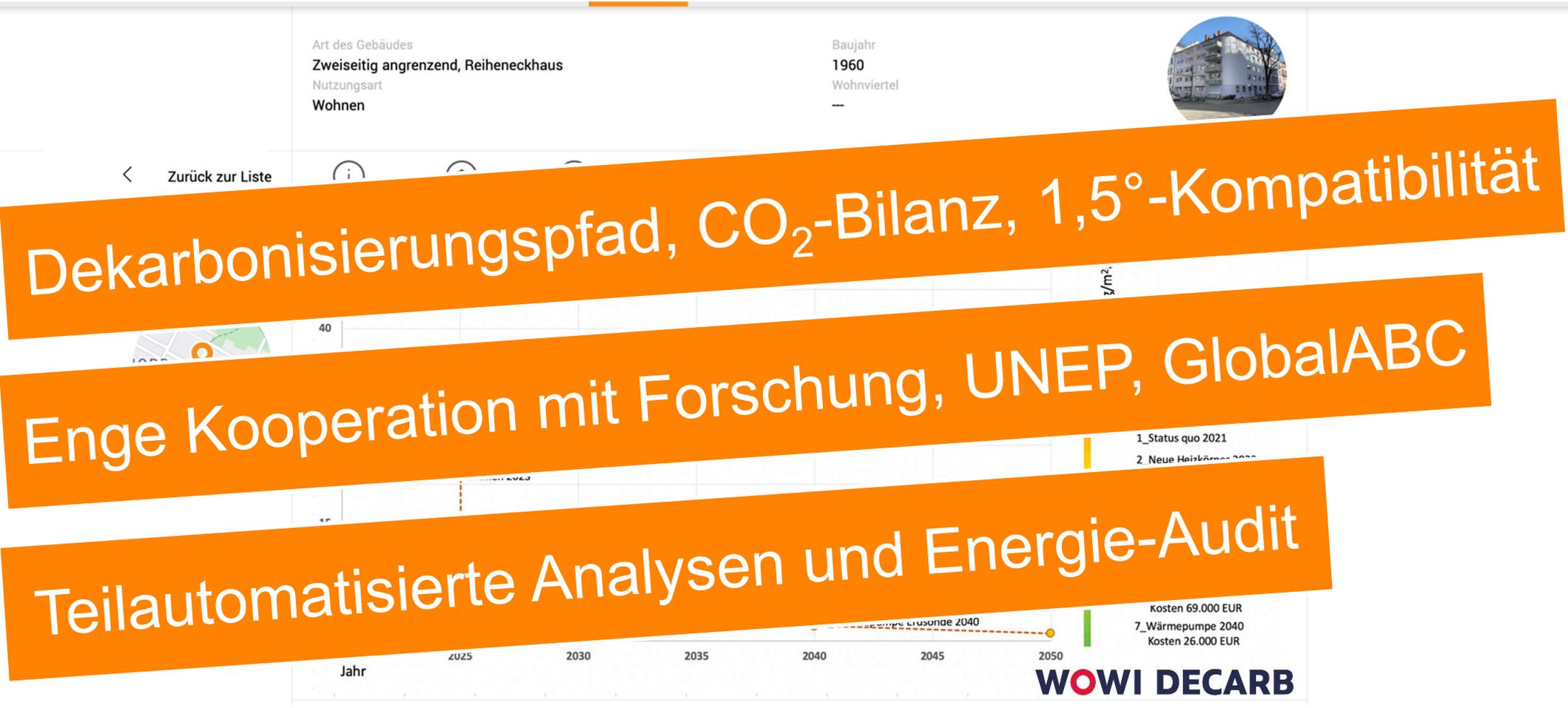


1,5 Stunden vor Ort statt bis zu 10 Stunden im Archiv

Schlanke Datenerhebung mit mobilen Endgeräten



Ziel: der objektkonkrete Dekarbonisierungspfad



Dekarbonisierungspfad, CO₂-Bilanz, 1,5°-Kompatibilität

Enge Kooperation mit Forschung, UNEP, GlobalABC

Teilautomatisierte Analysen und Energie-Audit



1. Platz: Dr. Klein Wowi Digital AG



Für die Dr. Klein Wowi Digital AG von links nach rechts Hendrik Cornehl, Björn Jüngerkes, Dr. York Ostermeyer, Sieger der Kategorie #Change Enabler //
Fotoquelle Victor van der Saar/Tobias Wilkinson



ESG
TRANSFORMATION
AWARD





Warum ein Dekarbonisierungsprojekt?

Nutzen für Wohnungsunternehmen

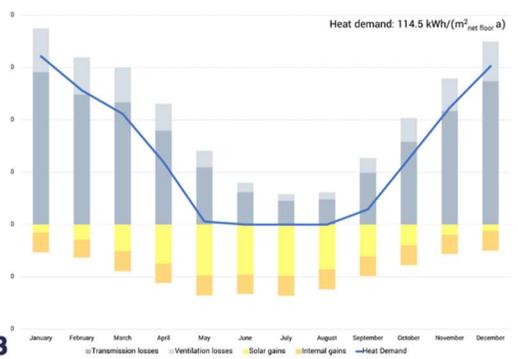
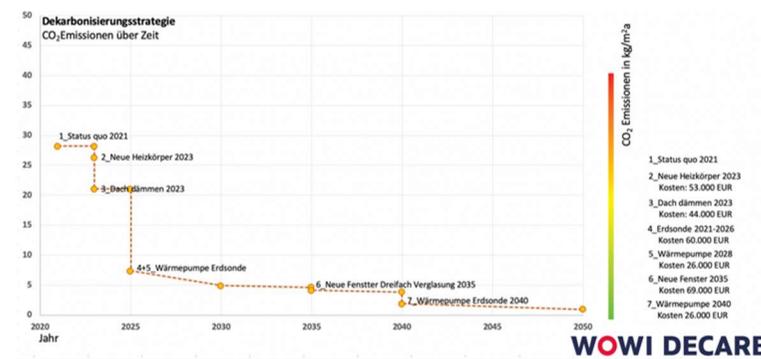
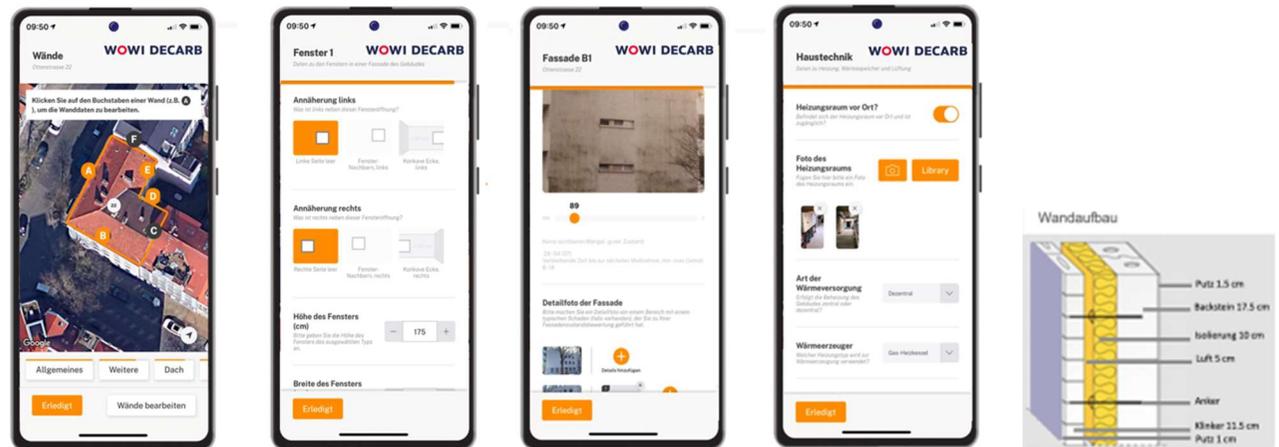
- Einen schnellen Weg zu **belastbaren technischen Daten** im Bestand finden und gehen.
- Eine **vollständige, konsistente und objektiv erhobene Datenbasis** erreichen.
- Die **Entlastung technischer Abteilungen**.
- **Individuelle Dekarbonisierungsstrategie** auf Objekt-, Teilportfolio- und Gesamtportfolio-Ebene formulieren und auf Machbarkeiten und Engpässe hin prüfen.
- **Portfolio Management**-Möglichkeiten ausloten.
- Die **Ermittlung einer Finanzierungslücke** (sofern vorhanden) bei der Erreichung der Klimaziele und ergebnisoffene Untersuchung zu deren Bewältigung.
- **Beratung** durch Spezialisten.
- **Zugang zu Fördermitteln der Europäischen Investitionsbank oder des BAFA.**
- **Anschlussfähigkeit an kommende gesetzliche Anforderungen** im Blick behalten.

Schlanke Datenerhebung für robuste Dekarbonisierung

Datenbasis schaffen und Dekarbonisierungspfade ableiten mit WOWIDECARB

Daten und objektkonkrete Dekarbonisierungspfade

- Einspielen vorhandener Datenpunkte
- Schlanke Datenerhebung der verbleibenden Datenpunkte durch Ihre Mitarbeitenden
- Plausibilisierung und ggf. systemseitige Vervollständigung der Daten
- **CO₂-Bilanz auf Gebäude-Ebene**
- Ableitung von robusten, **objekt-konkreten Dekarbonisierungspfad**en
- Investitionsmaßnahmen im Zeitverlauf mit Ausweis der **Auswirkung auf THG-Emission**
- Ausweis der **1,5°-Kompatibilität nach CRREM-Methodik**
- **Überschlägige Bezifferung von Investitionskosten je Maßnahme**



Finanzielle Machbarkeit plausibilisieren

Schrittweise ins Handeln kommen

Grob skizziertes Vorgehen bei der Dekarbonisierung der Bestände

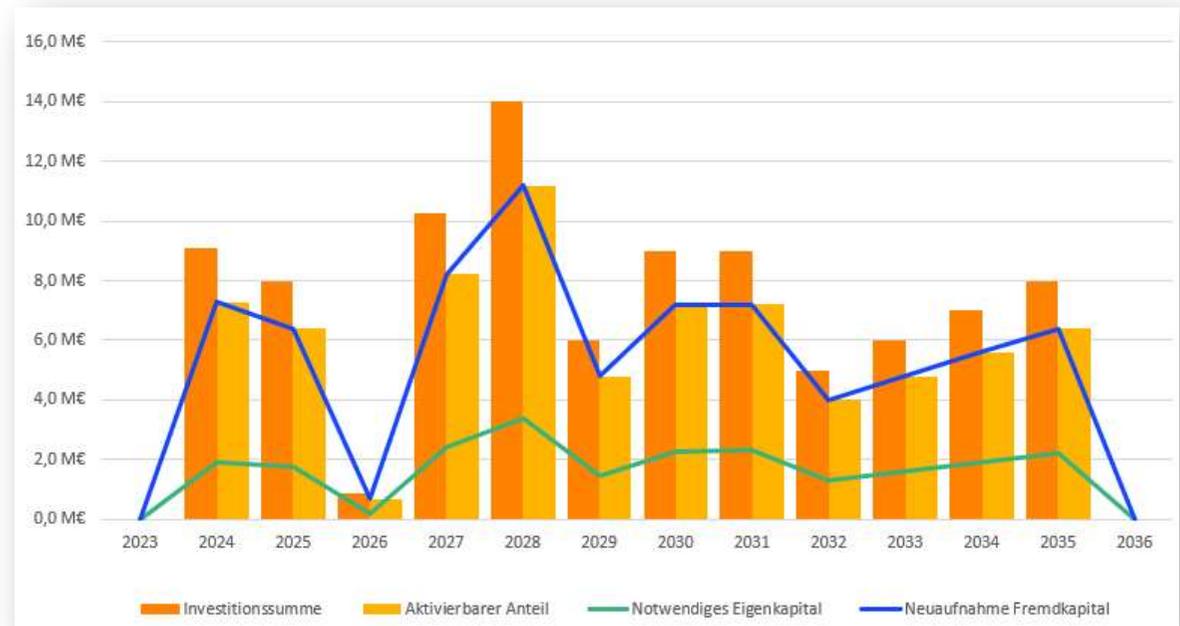


Basis für die Finanzierungsplanung schaffen

Modul: Finanzielle Machbarkeit

Finanzielle Machbarkeit

- Einordnung **objekt konkreter Dekarbonisierungspfade** in Ihre bestehende **Unternehmensplanung**
- Plausibilisierung der Dekarbonisierungspfade hinsichtlich **finanzieller Machbarkeit**
- Bestimmung der **benötigten Finanzierungskraft** zur Umsetzung der notwendigen Investitionssumme
- Ableitung von **Maßnahmen** zur Erreichung Ihrer individuellen Klimaziele



WOWI CONTROL

Integration in die Unternehmensplanung

Vorgehen und Leistung: € Finanzielle Machbarkeit

Basisplanung

- **Übernahme der Daten** aus dem Jahresabschluss/ der Unternehmensplanung des Wohnungsunternehmens
- **Beplanung bis 2045** mit abgestimmten Planungsannahmen

Summierung & Analyse der Dekarb.pfade

in Jahresscheiben:
Notwendiges Investitionsvolumen, benötigtes Eigen- und Fremdkapital, Kapitaldienste, Umlagen, Ableitung CO₂-Abgabe

Zusammenführung & Diskussion von Planung & Dekarb.pfaden

- Auswirkungen auf Finanzierungs- und Unternehmenskennzahlen
- Risikopunkte
- Machbarkeit

Nach Bedarf: Anpassung des Dekarb.pfades/ Alternatives Szenario

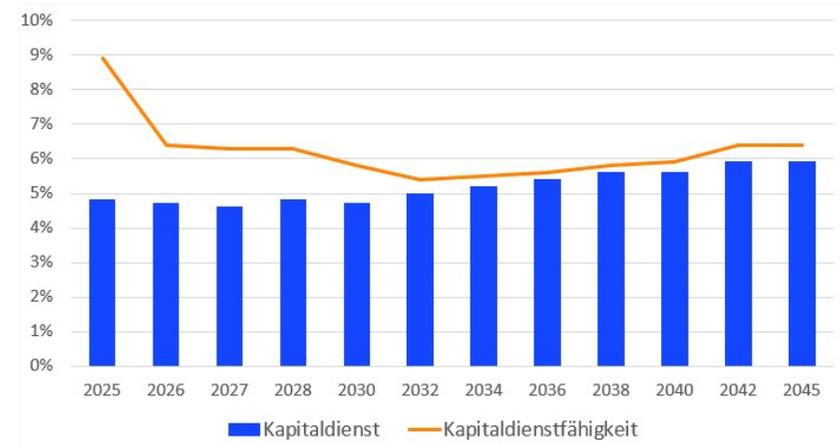
nach den Prioritäten des Wohnungsunternehmens (z.B. alternativer Investitionspfad oder Mietenszenario, Priorisierung Objekte, Verkäufe)

Unterschiedliche Blickrichtungen aufs Unternehmen

Kennzahlenbetrachtung

Kennzahlen für die Bewertung:

- **Tragfähigkeit der Fremdfinanzierung:** Entwicklung Finanzmittelbestand, Kapitaldienstfähigkeit, Schuldendienstdeckungsgrad
- **Auswirkung auf die Bilanz:** Eigenkapital-Quote, Fremdfinanzierungs-Quote,
- **Beleihungsvolumen bzw. LTV** auf Unternehmensebene



	2023	2024	2025	2030	2035	2040	2045	
FK-Quote (Buchwerte) Grenzwert 85%	65%	77%	76%	80%	81%	85%	90%	↗
LTV (Marktwerte 20fach JNKM) Grenzwert 60-70%	27%	36%	43%	46%	51%	55%	56%	↘
EK-Quote (Bilanziell) Grenzwert 20%	41%	34%	30%	27%	24%	22%	21%	↗

Beispielhafte Kennzahlendarstellung anhand eines Ampelschemas

Wie ist die CO₂-Neutralität erreichbar?

Ergebnis: € Finanzielle Machbarkeit

- **25jährige Unternehmensplanung:** dynamisch in **WOWI CONTROL**
- Darstellung der **Entwicklung der Unternehmenskennzahlen**
- **Bewertung der Machbarkeit** und Strategie
- Ausweis ggf. der **Finanzierungs- oder Eigenkapitallücke**
- **Bei Bedarf: Betrachtung eines alternativen Szenarios bzw. angepasster Dekarbonisierungspfad**

Enger Austausch bei den einzelnen Projektschritten

Projekttablauf

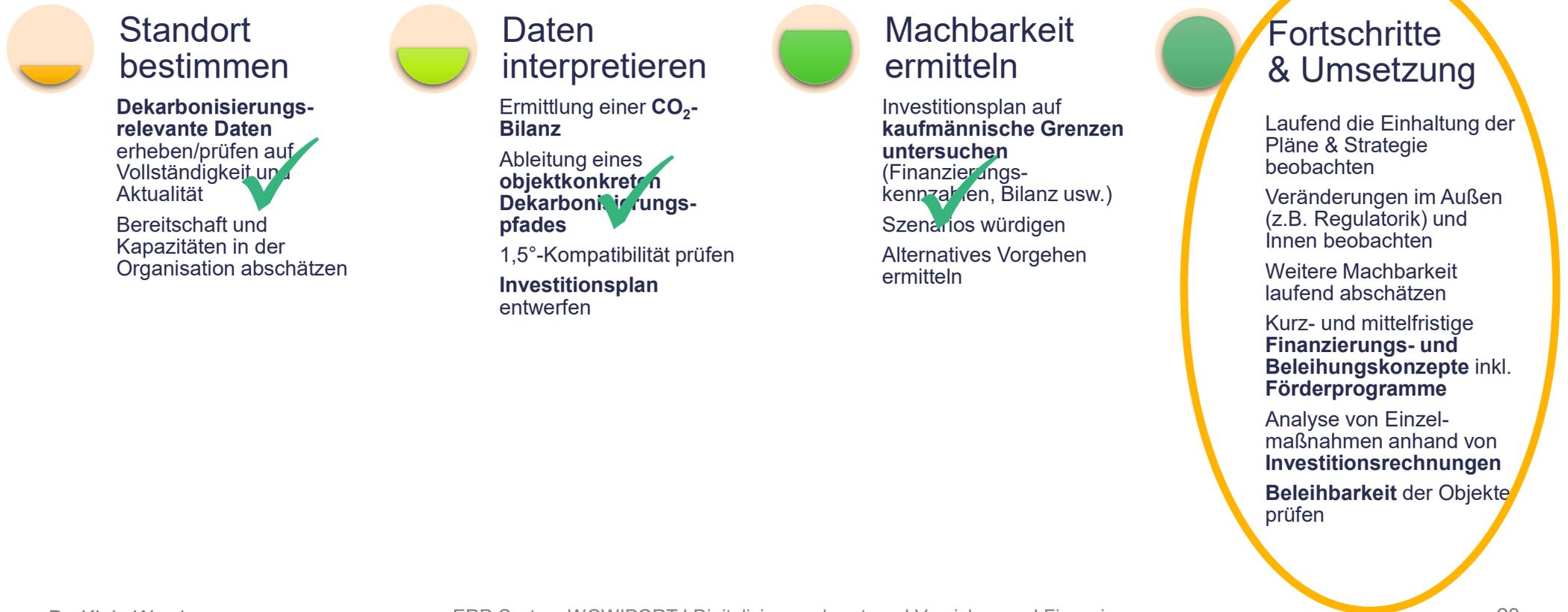
Projektschritte	Verantwortlicher
1. Projekt-Kick-Off: <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterung des Projektablaufes • Abstimmung der notwendigen Daten und Planungsannahmen 	WU, Dr. Klein
2. Datenlieferung und Datenklärung (siehe Folie 9)	Datenlieferung: WU, Datenklärung: WU-Dr. Klein
3. Aufsetzen der Unternehmensplanung ohne Dekarbonisierungsmaßnahmen bis 2045 <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des laufenden Cashflow, der Liquidität, Kennzahlen zur Finanzierungskraft (Liquidität und Verschuldung) • Beurteilung der Entwicklung (→ Risiken) 	Dr. Klein
4. Präsentation und Austausch über Verlauf Unternehmensplanung ohne Dekarb.maßnahmen	WU, Dr. Klein
5. Summierung der objektkonkreten Dekarbonisierungspfade aus dem Technik-Tool <ul style="list-style-type: none"> • Berechnung von Jahresscheiben: Notwendiges Investitionsvolumen, benötigtes Eigenkapital, Kapitaldienste, Mietumlagen, Ableitung CO₂-Abgabe, etc. 	Dr. Klein
6. Zusammenführung der Unternehmensplanung mit den summierten Dekarbonisierungspfade	Dr. Klein
7. Workshop <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der Unternehmensplanung • Diskussion Kennzahlen • Absprache weiteres Vorgehen 	WU, Dr. Klein
8. Optional: Bei hohen Abweichungen zwischen machbaren und notwendigen Investitionsvolumen <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Dekarbonisierungspfade nach den Vorgaben des Wohnungsunternehmens (z.B. Priorisierung bestimmter Quartiere, Auswirkung möglicher Verkäufe) 	Dr. Klein

Die Umsetzung der (Dekarbonisierungs-)Strategie



Schrittweise ins Handeln kommen

Grob skizziertes Vorgehen bei der Dekarbonisierung der Bestände



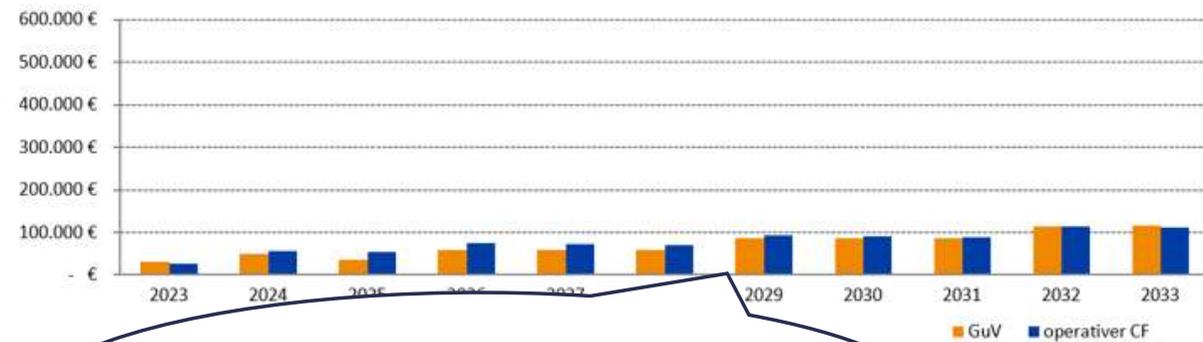
Investitionen veranschaulichen

Investitionsrechnung für Dekarbonisierungsmaßnahmen

Investitionsrechnung

- Detaillierte Betrachtung **einzelner Investitionsvorhaben**
- Ausweis von **GuV-Ergebnis, Cashflow, VoFi-Rendite** und weiteren Kennzahlen
- Vergleich von Varianten: CO₂-Abgabe, Restnutzungsdauer, Finanzierungs- und Beleihbarkeit
- Möglichkeiten zur Planung der Fremdfinanzierung unter Berücksichtigung von **Förderung** und der Prüfung der **Beleihung**
- Bewertung der **Auswirkungen auf die Unternehmenskennzahlen**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
GuV	30.533 €	50.463 €	35.222 €	58.506 €	58.935 €	59.417 €	88.117 €	85.689 €	86.312 €	114.658 €	115.435 €
operativer CF	27.179 €	56.351 €	53.111 €	74.140 €	72.223 €	70.255 €	93.423 €	91.350 €	89.222 €	114.743 €	112.499 €
DSCR	0,4	0,4	0,3	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7
KDF	1,1%	2,3%	2,2%	3,1%	3,1%	3,1%	4,3%	4,3%	4,4%	5,8%	5,9%
BLW-Auslauf	146,0%	73,0%	75,3%	66,1%	66,1%	66,0%	57,9%	57,8%	57,6%	50,5%	50,3%
MW-Auslauf	102,5%	51,8%	53,9%	47,7%	48,1%	48,6%	43,0%	43,4%	43,7%	38,7%	38,9%



Vergleich: Entwicklung von Gewinn und Liquidität eines Objektes **mit und ohne Sanierungsmaßnahmen?**

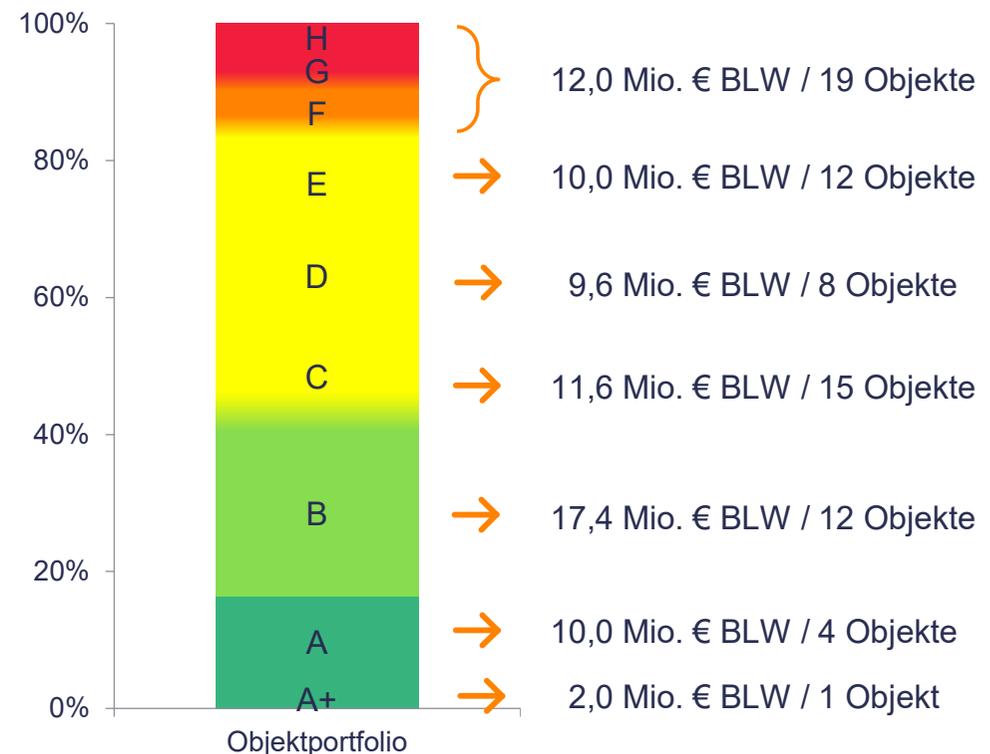
Ankauf unsaniertes Wohnportfolio: Wie hoch darf der **maximale Kaufpreis** sein, bei gegebenen Sanierungskosten und der Vorgabe GuV und Liquidität nach Sanierung positiv?

Der Blick auf die Beleihbarkeit der Bestandsobjekte

ESG-Analyse Objekt- und Beleihungsportfolio

ESG-Analyse

- Verbindung schaffen zwischen **aktueller Beleihungsstruktur und den Effizienzklassen** und CO₂-Bilanzen der Gebäude
- Auswertung für die einzelnen **Darlehensgeberportfolien** und die **lastenfreien Objekte**
- Kombination mit Wissen um die **Vorgaben einzelner Gläubiger**
- Übersicht der Aktivitäten bei **S (Soziales) G (Unternehmensführung)** als Grundlage für die Kommunikation zu Darlehensgebern und Gremien



Die erfolgreiche Umsetzung ...

ist ein laufendes ToDo

Zielerreichung sicherstellen

Finanziell

- Konkretisierung des benötigten Finanzierungsvolumens (Kurz- bis Mittelfristplanung)
- Erstellung konkreter Finanzierungs- und Beleihungskonzepte
- Umsetzung der Finanzierungskonzepte

Strategisch

- Jährliches Monitoring der laufende Zielerreichung (CO₂-Fußabdruck, 1,5°, Regulatorik, regionale Infrastruktur) → Anpassung bzw. Konkretisierung der Dekarbonisierungspfade und der Unternehmensplanung
- Ad-hoc-Mitteilungen bei dringenden, unterjährigen Handlungsbedarfen

Kulturell

- Erarbeitung eines Leitbilds zur Nachhaltigkeit, Begleitung im Change-Management



Ganzheitliche Beratung und Begleitung

Modulares Angebot



Schlanke Datenerhebung

- Einspielen vorhandener Datenpunkte
- Schlanke Datenerhebung der verbleibenden Datenpunkte durch Ihre Mitarbeitenden

Objektkonkrete Dekarbonisierungspfade

- CO₂-Bilanz auf Gebäude-Ebene
- Ableitung von robusten, objektkonkreten Dekarbonisierungspfaden

Finanzielle Machbarkeit

- Einordnung der Dekarbonisierungspfade in die Unternehmensplanung
- Grundlage für die Finanzierungsplanung schaffen

Investitionsrechnung für Dekarbonisierungsmaßnahmen

- Betrachtung von (energetischen) Einzelmaßnahmen
- Vergleich von CO₂-Abgabe, Restnutzungsdauer, Finanzier- und Beleihbarkeit

ESG-Analyse des Objekt- und Beleihungsportfolio

- Verbindung zwischen Beleihungsstruktur mit den Effizienzklassen und CO₂-Bilanzen
- Übersicht der vorhandenen Aktivitäten bei S (Soziales) G (Unternehmensführung)

Laufende Begleitung

- **Finanziell:** Erstellung und Umsetzung der Finanzierungs- und Beleihungskonzepte
- **Strategisch:** Workshops zur Zielerreichung und Ad-hoc Mitteilungen bei regulatorischen Änderungen
- **Kulturell:** Erarbeitung eines Leitbilds zur Nachhaltigkeit, Begleitung im Change-Management

DR. KLEIN WOWI
Zielerreichung sicherstellen

Ihre Ansprechpartner

DR. KLEIN W OWI



Stefanie Kubisch, Beratung & Produktmanagement WOWICONTROL

M.A. VWL, Politik & Geschichte, Diplom-Immobilienökonomin (ADI), Bilanzbuchhalterin der Immobilienwirtschaft (BBA)
Spezialistin für Investitionsrechnung, Unternehmensplanung, Analyse & Neustrukturierung von Darlehen & Sicherheiten

Fun Fact: Imkerin mit 6 Bienenvölkern

Mobil: 0151 5804 1401

E-Mail: stefanie.kubisch@drklein-wowi.de



Hendrik Cornehl, Leiter Nachhaltigkeit

Bankkaufmann, Master of Business Consulting

Spezialist für digitale Transformation, Strategie, Dekarbonisierung, Change-Management

Referent an Hochschulen und bei wohnungswirtschaftlichen Verbänden, Leiter Arbeitskreis Finance & Investment der European Federation for Living, Qualifizierter Aufsichtsrat für Wohnungsunternehmen

Mobil: 0151 5804 8220

E-Mail: hendrik.cornehl@drklein-wowi.de