

Wege zur Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft

Dr. Klein Wowi Business Dinner, 13. Juli 2023



Ausgangslage



Wege zu Klimazielen bestimmen, beziffern, verfolgen

Ausgangslage

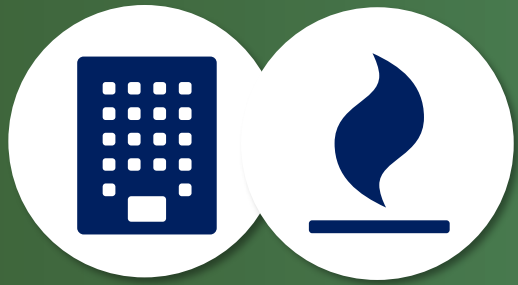
Die **Klimaziele der EU** sind beschlossen und national bindend. Auf die Wohnungswirtschaft kommen enorme **Investitionen in die Energieeffizienz bis 2045** zu.

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.

DEKARBONISIERUNG



GEBÄUDEHÜLLE
& HEIZSYSTEM



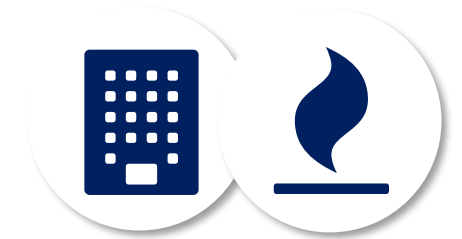
SUBJEKTIVES
NUTZUNGSVERHALTEN



REGIONALE
INFRASTRUKTUR

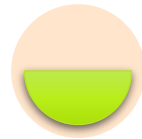
Schrittweise ins Handeln kommen

Grob skizziertes Vorgehen



Standort bestimmen

Dekarbonisierungsrelevante Datenpunkte ermitteln
Dekarbonisierungsrelevante Daten erheben/prüfen auf Vollständigkeit und Aktualität
Bereitschaft und Kapazitäten in der Organisation abschätzen



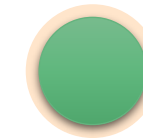
Daten interpretieren

Ermittlung einer CO₂-Bilanz
Ableitung eines objektkonkreten Dekarbonisierungspfad
1,5°-Kompatibilität prüfen
Investitionsplan entwerfen



Machbarkeit ermitteln

Investitionsplan auf kaufmännische Grenzen untersuchen (Finanzierungskennzahlen, Bilanz usw.)
Technische Machbarkeit untersuchen
Szenarios würdigen
Alternatives Vorgehen ermitteln



Fortschritte beobachten

Laufend die Einhaltung der Pläne und der Strategie beobachten
Veränderungen in der Regulatorik berücksichtigen
Veränderungen im Innen im Blick behalten
Weitere Machbarkeit laufend abschätzen
Beleihungsmanagement
Finanzierungsumsetzung



Daten in Köpfen und Akten sind schwer nutzbar

Wege zur Dekarbonisierung



Rasch zu soliden CO₂-Strategien im Bestand

Datenerhebung: 3-5 Datenpunkte



König Charles III

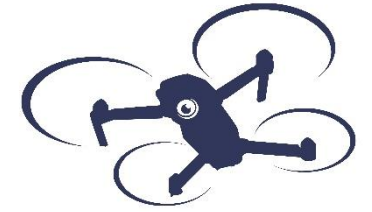


Ozzy Osbourne



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 und beinhaltet sogar Thermografie.

Wir haben ein Partnerunternehmen, mit dem wir in ausgewählten Anwendungsfällen zusammenarbeiten.





Abnehmende Ressourcen schonen

Digitalität schaffen oder ausbauen

Angemessene Flughöhe finden

Max. 1,5 Stunden vor Ort statt 10 Stunden im Archiv

Datenerhebung 80:20 mit mobilen Endgeräten

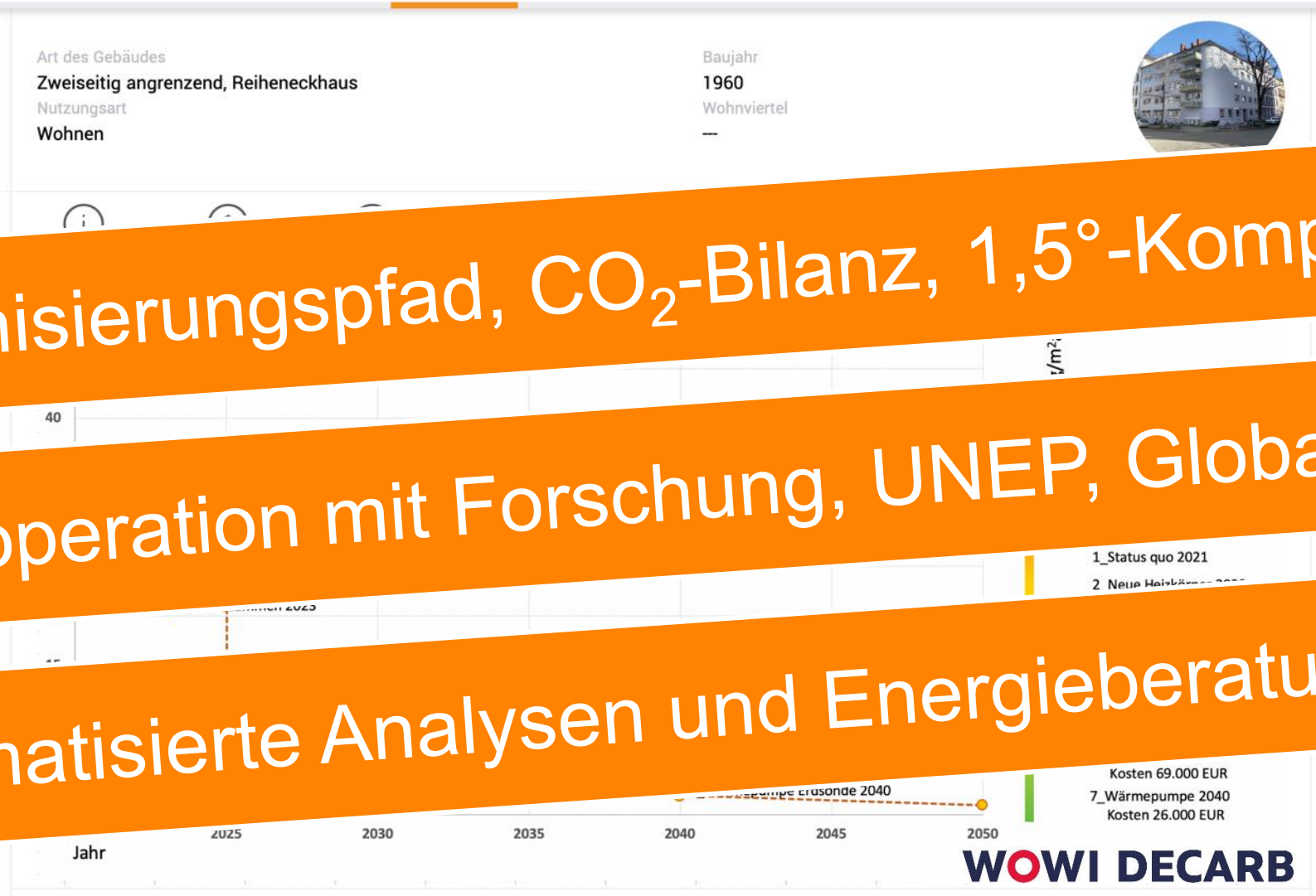


Design für die Erhebung durch Nicht-Techniker

Zutritt zum Gebäude und zum HAS benötigt

Zeitsparend, digital, objektiv, nicht-destruktiv

Ziel: der objektkonkrete Dekarbonisierungspfad



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

Enge Kooperation mit Forschung, UNEP, GlobalABC

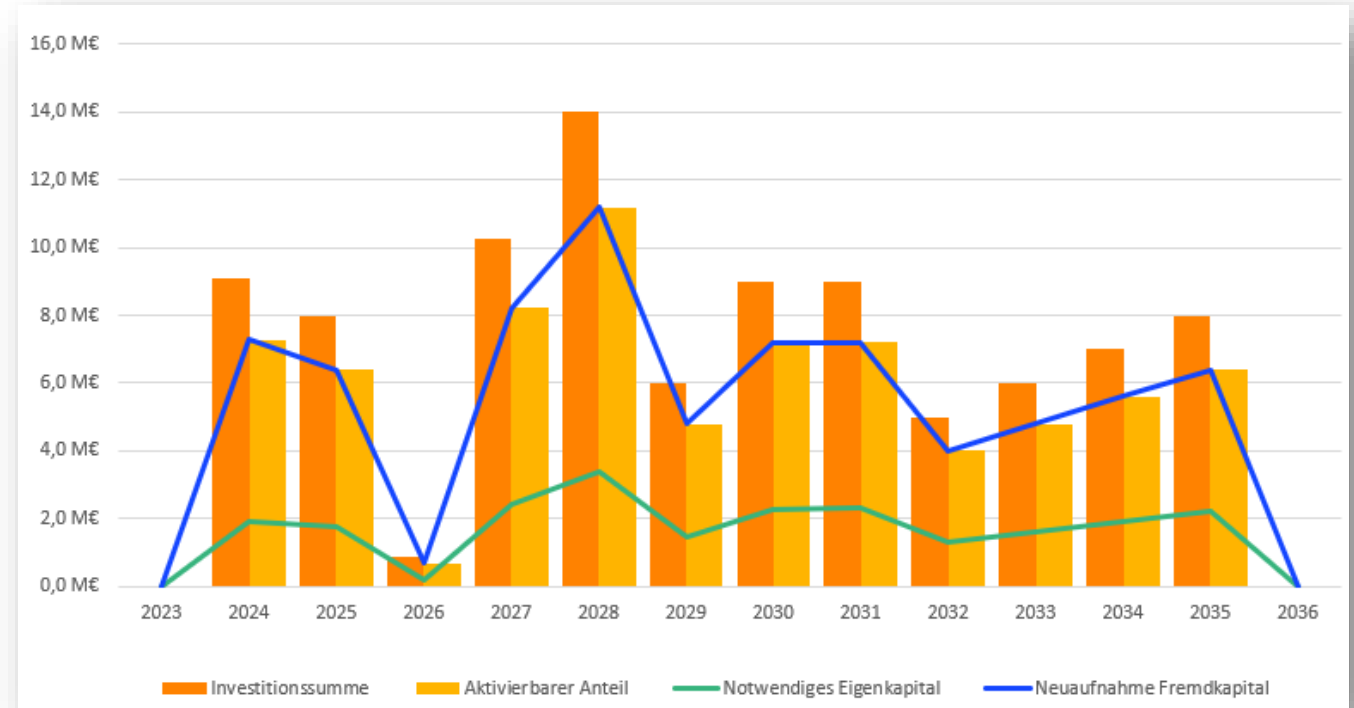
Teilautomatisierte Analysen und Energieberatung

Basis für die Finanzierungsplanung schaffen

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



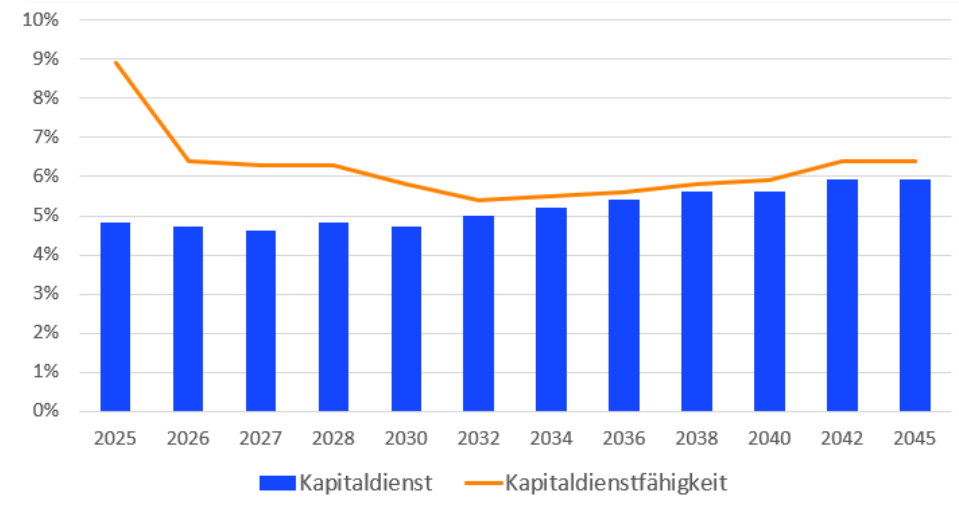
WOWI CONTROL

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**



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 #01
Fotoquelle Victor van der Saer/Teknia.com



Vorgehen von GdW und Finanzbranche ausgezeichnet

Dekarbonisierungsprojekt GREAT-01

Steckbrief unseres EIB-geförderten Projektes

In einer Gruppe von 13 Unternehmen und drei Dienstleistern nehmen wir uns gemeinsam der **Erarbeitung umsetzbarer Handlungsoptionen für die Dekarbonisierung im Bestand** an.

Datenerhebung und -auswertung spielen hierbei eine zentrale Rolle, ebenso wie die Kontextualisierung der Analyse-Ergebnisse mit den 13 individuellen Unternehmensplanungen.

Im Fokus steht die Umsetzbarkeit der Dekarbonisierung bzw. die Bestimmung der nicht umsetzbaren Anteile.

Ziel soll es sein, **maximal-wirksame und plausible Dekarbonisierungspfade pro Gebäude** zu formulieren.



Ziele im Dekarbonisierungsprojekt

Steckbrief unseres EIB-geförderten Projektes

Projektziele:

1. Schaffung einer vollständigen, **digitalen Datenbasis** über dekarbonisierungsrelevante Gebäudekomponenten
2. Ermittlung von robusten und **plausiblen Dekarbonisierungsstrategien** im Bestand
3. Einarbeitung der Dekarbonisierungsstrategien in die **Unternehmens- und Finanzierungsplanung** inkl. Ableitung notwendiger Maßnahmen des Portfolio Managements
4. Erarbeitung einer **Übersicht potenzieller Finanzierungswege** für die teilnehmenden Wohnungsunternehmen

**European
Investment
Bank**



98

Boulevard
Konrad Adenauer

E East Building
Bâtiment Est

Ziele im Dekarbonisierungsprojekt

Steckbrief unseres EIB-geförderten Projektes



Dr. Klein Wowi

ERP-System WOWIPORT | Digitalisierungsberatung | Versicherung | Finanzierung



European
Investment
Bank



SITE UNDER VIDEO SURVEILLANCE
In accordance with the General Data Protection Regulation (GDPR) and with the European Data Protection
Agreement published on 17 March 2010.
SITE SOUS SURVEILLANCE VIDEO
Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données en date du 17 mars 2018.
Autorisé par le Contrôleur Européen de la Protection des Données en date du 17 mars 2018.

98

Boulevard
Konrad Adenauer

E East Building
Bâtiment Est

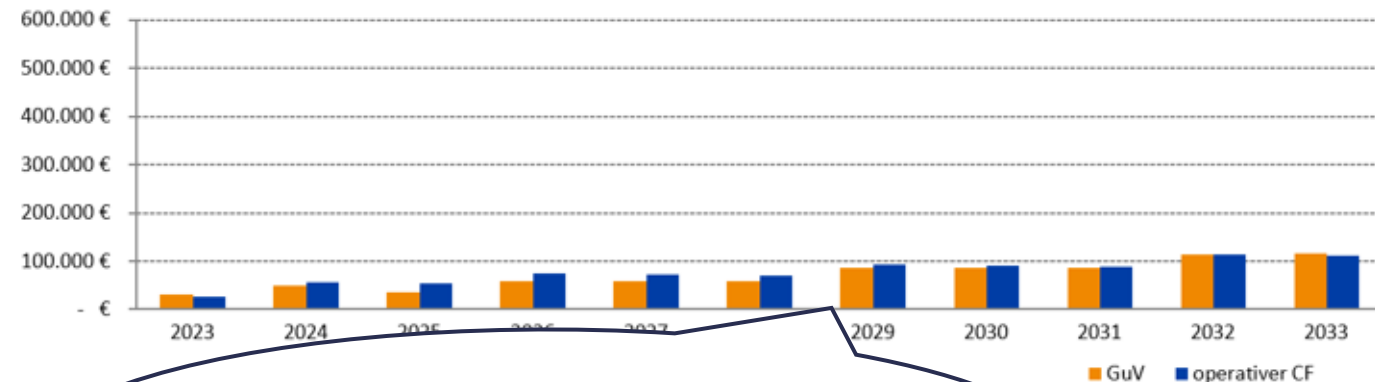
Investitionen veranschaulichen

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 €	59.423 €	85.117 €	85.689 €	86.312 €	114.698 €	115.435 €
operativer CF	27.179 €	56.351 €	53.111 €	74.140 €	72.223 €	70.235 €	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?**

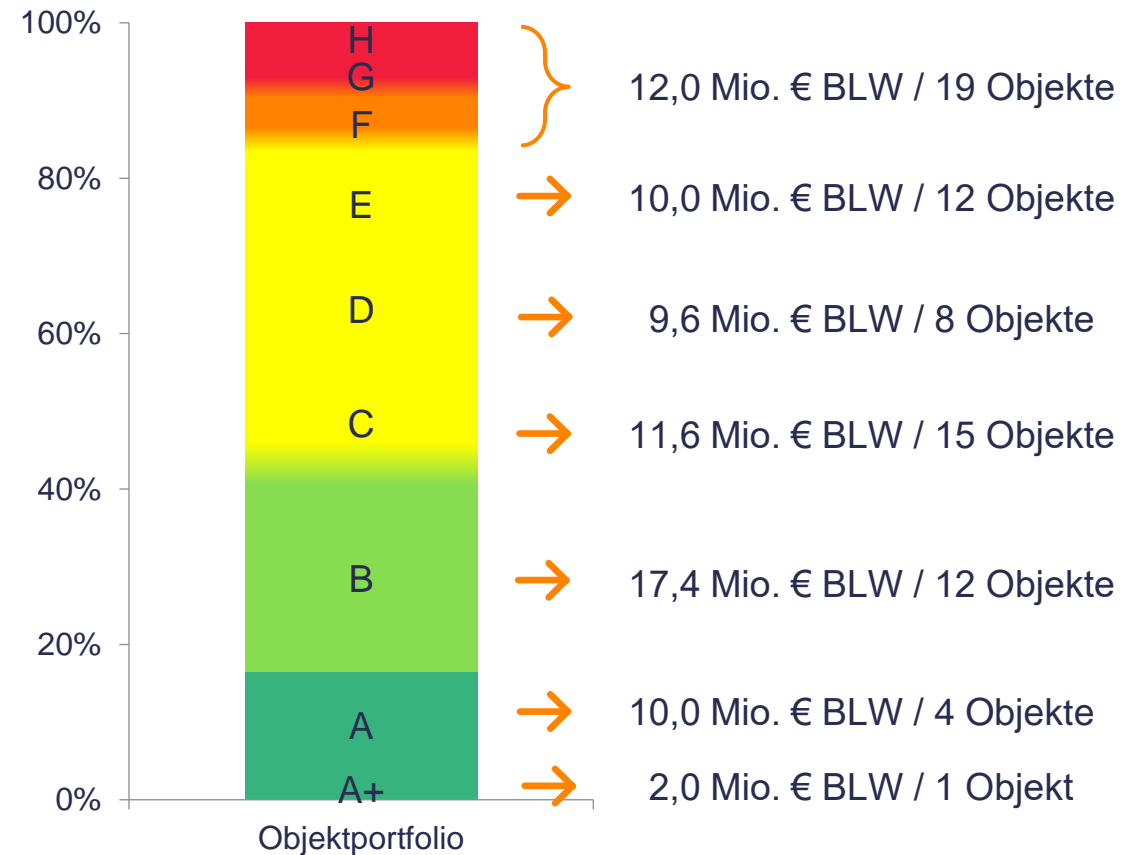
Ankauf unsaniertes Wohnportfolio: Wie hoch darf der **maximale Kaufpreis** sein, bei gegebenen Sanierungskosten und der Vorgabe GuV und Liquidität nach Sanierung positiv?

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 laufende Aufgabe

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

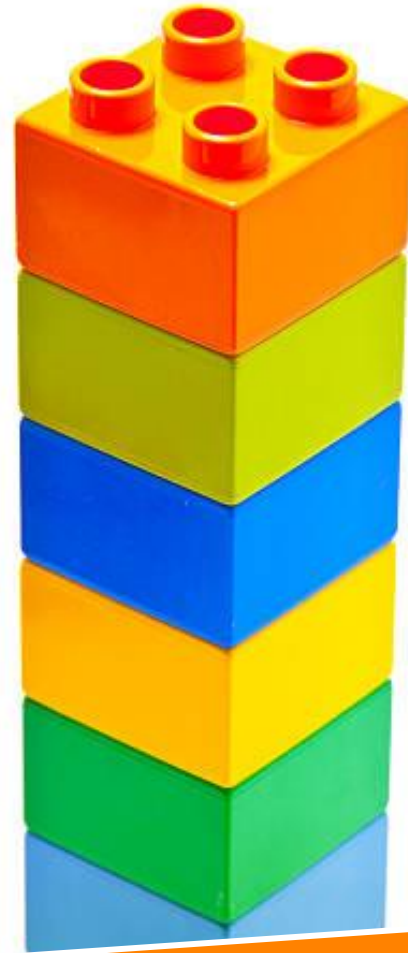
Kulturell

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



**Unsere Empfehlung:
gemeinsam Zukunft denken**





Setzen Sie Leistungen von Anbietern modular zusammen

DR. KLEIN WOWI

Bleiben Sie im Fahrersitz!

Und gestalten Sie das Klima
in Ihrem (IT-)Ökosystem.



Vielen

Dank!

Ihr Referent

Hendrik Cornehl

Master of Business Consulting

Leiter Nachhaltigkeit

Bankkaufmann, Master of Business Consulting

Spezialist für Dekarbonisierung, Nachhaltigkeit, Strategie, Change-Management, digitale Transformation, alternative Finanzierungen, Analyse & Neustrukturierung von Darlehen & Sicherheiten

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

Dr. Klein Wowi Digital AG, Heidestr. 8, 10557 Berlin

DR. KLEIN WOWI



DR. KLEIN WOWI

UNSERE LEITIDEE

Gemeinsam Zukunft denken.

Wir denken die Wohnungswirtschaft gemeinsam weiter und gestalten smarte Lösungen, die es unseren Kunden ermöglichen, bezahlbares Wohnen zukunftsfähig zu machen.