

# Daten, Beleihung, Investitionen – Wie sind die aktuellen Herausforderungen zu meistern?

Leistungsspektrum von WOWICONTROL Software +  
Beratung

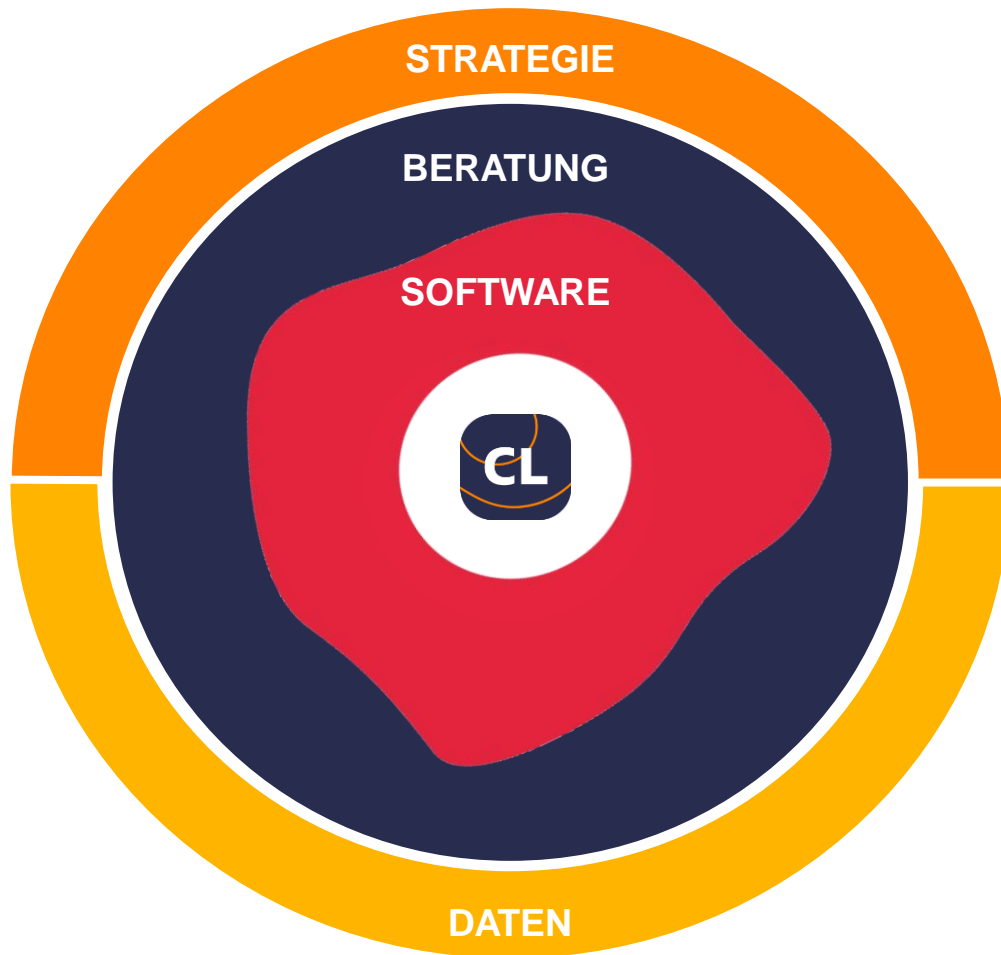
Onlineseminar, 28. September 2023

# Software gestützte Beratung

The image features a dark blue background. In the top right corner, the text 'DR. KLEIN WOWI' is written in white, with the 'O' in 'WOWI' highlighted in red. The main title 'Software gestützte Beratung' is centered in a large, white, sans-serif font. In the bottom right corner, there are decorative yellow lines, including a thick curved line and a thinner circular arc.

# Enge Verzahnung von Software und Beratung

## Unternehmens-/Finanzsteuerung mit WOWICONTROL



### Software

- Unternehmensplanung
- Investitionsrechnung
- Finanzierungsmanagement
- Beleihungsmanagement

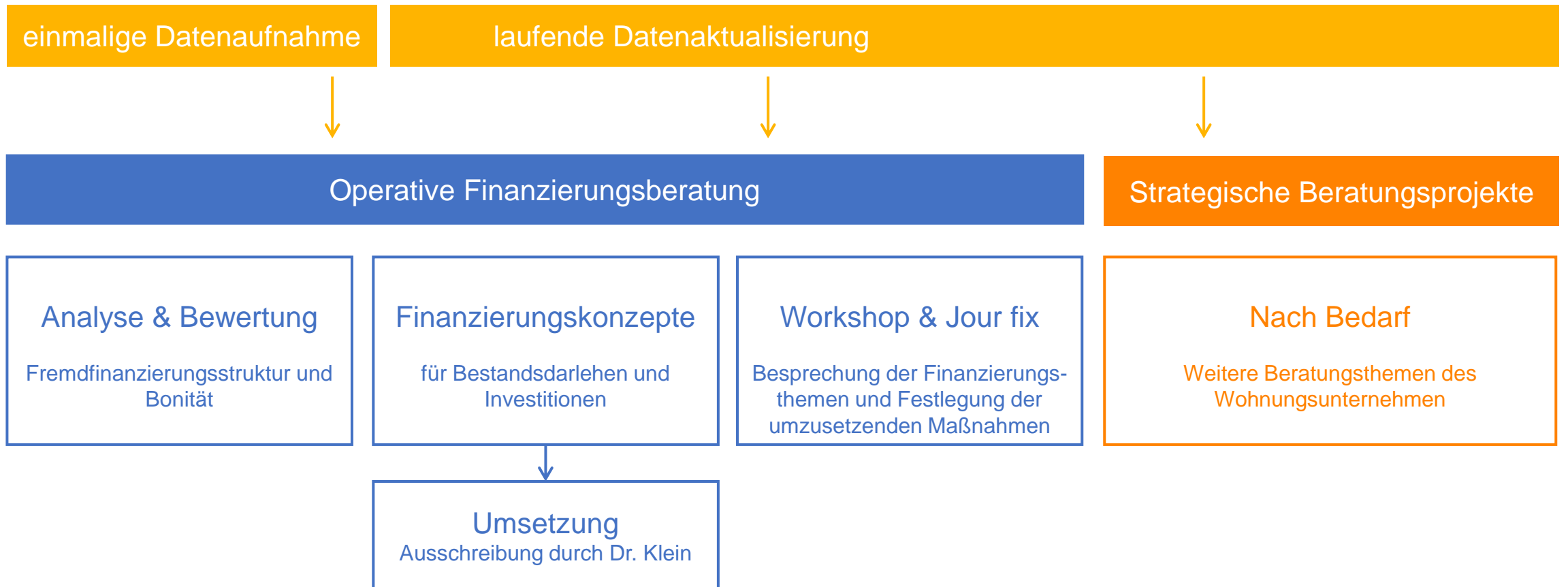
### Beratung

- Unternehmensplanung aufstellen und bewerten
- Bonität & Aspekte Non-Financial Reporting
- Investitionen planen und durchführen (Investitionsrechnung, Finanzierungskonzepte, Finanzierung)
- Darlehen- und Sicherheitenstruktur (inkl. Derivate)
- Emissionen begleiten von SSD/ NSV, EIB/ CEB-Finanzierungen
- Zinsbindungsausläufe optimieren
- Dekarbonisierung: Daten & objektkonkrete Dekarbonisierungspfade, finanzielle Machbarkeit und Umsetzung
- Lender Relationship Management (LRM)
- Vertragscontrolling

# Leistungsumfang nach Bedarf

## Übersicht der Leistungen

**WOWI CONTROL**



# Fragestellungen aus der Beratungspraxis



# Finanzierungskonzepte: Kombination Neubau und Zinsbindungsausläufe



# Erstellen von Finanzierungskonzepten (I)

## Vom Finanzbedarf zur gesicherten Finanzierung

### Ausgangslage:

- das Wohnungsunternehmen beabsichtigt das eigene Objektportfolio durch Neubautätigkeit zu erweitern

### Aufgabe:

- Verschaffen eines Überblicks der anstehenden Investitionen sowie Ableitung des Fremdkapitalbedarfs je Kalenderjahr und ...
- Erstellen eines Finanzierungskonzeptes welches sowohl die ausstehenden Anschlussfinanzierungen als auch die Investitionsvorhaben abdeckt und vom WU bonitätsmäßig getragen werden kann

### Besonderheit:

- Einschränkung bei den lastenfreien Objekten in der Beleihbarkeit aufgrund Objektqualität
- Hohe Änderungsdynamik im Bestand (Objektstatus beliehen/lastenfrei) aufgrund Strukturierung diverser großer Bestandsgläubiger und Darlehensrückführungen

# Erstellen von Finanzierungskonzepten (II)

## Vom Finanzbedarf zur gesicherten Finanzierung

### Vorgehensweise:

- Bildung von Jahresschreibern um Gesamtfremdkapitalbedarf pro Jahr, zusammengesetzt aus Fremdfinanzierungsbedarf Investition und Anschlussfinanzierungsvolumen, zu ermitteln
- Darstellen der sofort verfügbaren Beleihungswerte sowie Bilden von Jahresschreibern für die durch Portfoliostraffung und Umschuldung in den Folgejahren freiwerdenden Beleihungswerte
- Aufteilung des Objektportfolios nach Beleihbarkeit
- Erarbeiten von konkreten Besicherungsvorschlägen für die einzelnen Fremdkapitalbedarfe pro Jahr unter Berücksichtigung der Zielannuität und möglichen Kostensteigerungen



# Auswirkung eines Ankaufs auf Unternehmenskennzahlen



# Investitionsrechnung mal anders

Machbarkeitsprüfung und Ermittlung des Maximalkaufpreises für ein Ankaufportfolio

## Ausgangslage:

- das Wohnungsunternehmen beabsichtigt durch Ankauf v. 400 Wohnungen das Objektportfolio zu erweitern

## Aufgabe:

- Bewertung des aufgerufenen Kaufpreises, die Verprobung der Wirtschaftlichkeit des Portfolios durch Aufzeigen der Auswirkungen auf das Unternehmen sowie die Prüfung der Finanzierbarkeit.

## Vorgehensweise:

- (1) Objektbewertung zur Bewertung des Kaufpreises sowie der Beleihbarkeit für eine Fremdfinanzierung
- (2a) Investitionsrechnung des Ankaufportfolios mittels WowiControl
- (2b) Verprobung der Tragfähigkeit der Investitionen auf das Unternehmen
- (3) Ermittlung des Maximalkaufpreises bei einer Ziel VoFi von 2% (Betrachtungszeitraum 20 J.) mittels WowiControl
- (4) Erstellen eines Finanzierungskonzeptes auf Basis des geminderten Kaufpreises unter Berücksichtigung der Finanzierungs- und Sicherheitenstruktur des Bestandsportfolios
- (5) Verprobung der Ausschreibung

# Schaffung von freien Beleihungswerten



# Handlungsspielraum vergrößern

## Projektauftrag: Transparenz und Optimierung Beleihungsportfolio

### Ausgangslage

- Wohnungsunternehmen hat durch (energetische) Modernisierungen ein hohes Investitionsvolumen in der Zukunft.
- Bedarf: Lastenfreie Objekte als Zusatzobjekte für die Beleihung der Investitionen
- Stand heute: Kaum lastenfreie Objekte vorhanden

### Auftrag

- Transparenz über das Beleihungsportfolio: Welche Objekte sind beleihen/ lastenfrei?
- Wie hoch sind die dahinterstehenden Beleihungswerte?
- Optimierungspotential nutzen:
  - Freigabe von nicht mehr valutierenden Sicherheiten (Darlehen nicht mehr vorhanden)
  - Optimierung des Sicherheitenportfolios bei einzelnen Gläubigern (Überbesicherung)

# Finanzielle Machbarkeit Dekarbonisierungsstrategie

Decorative yellow lines consisting of a curved line starting from the right edge and curving downwards, and a circular line below it.

# Handlungsspielraum vergrößern

Projektauftrag: Machbarkeit ermitteln

## Ausgangslage

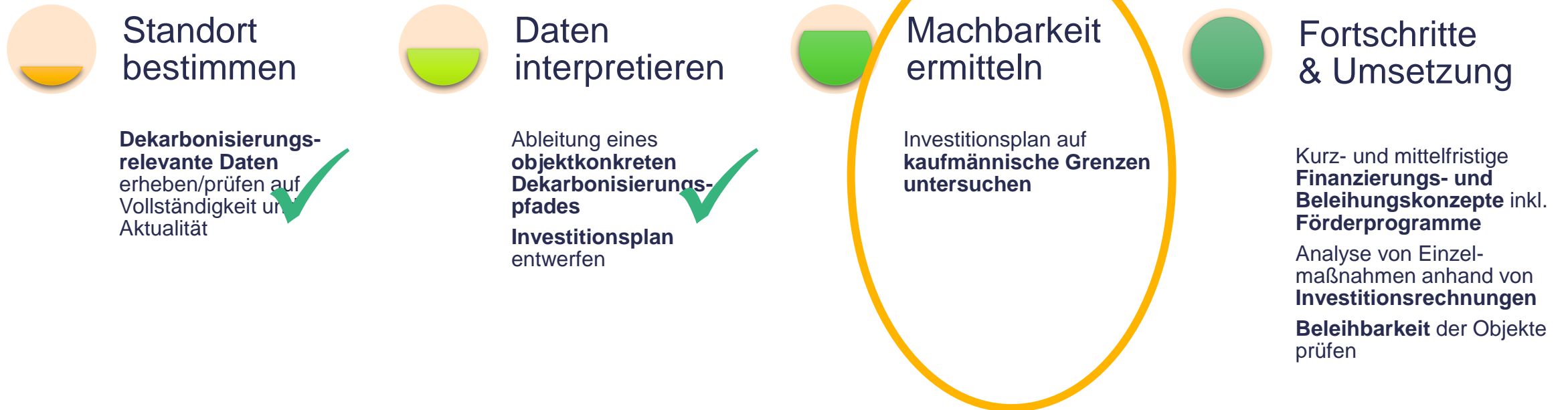
- Wohnungsunternehmen hat sich von einem Anbieter objektkonkrete Dekarbonisierungs- sprich Investitionspfade erstellen lassen.
- Weiterhin sind in der vorherigen 10jahres-Planung Neu- und Ersatzbauten vorgesehen.

## Auftrag

- Wie würden sich die Unternehmenskennzahlen entwickeln, wenn alle geplanten Neubauten, Ersatzbauten und Klimainvestitionen getätigt werden würden?
- Analyse, die auch für Gremien z.B. Aufsichtsrat verwendet werden kann

# Schrittweise ins Handeln kommen

Grob skizziertes Vorgehen bei der Dekarbonisierung der Bestände



# 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.