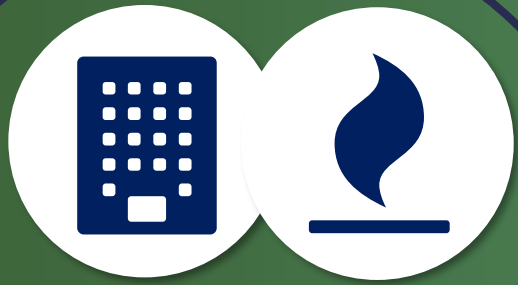


Langfristige Unternehmens- und Finanzplanung im Rahmen einer Dekarbonisierungsstrategie

Business Lunch Mecklenburg-Vorpommern
07. September 2023

DEKARBONISIERUNG



**GEBÄUDEHÜLLE
& HEIZSYSTEM**



**SUBJEKTIVES
NUTZUNGSVERHALTEN**



**REGIONALE
INFRASTRUKTUR**

Der Weg zur (Dekarbonisierungs)Strategie



Schritt für Schritt zur Planungssicherheit

Vorgehen bei der Erstellung einer Dekarbonisierungs-Strategie

Standort bestimmen

Datenerhebung

- **Dekarbonisierungsrelevante Daten** erheben/ prüfen auf Vollständigkeit und Aktualität
- Bereitschaft und Kapazitäten in der Organisation abschätzen

ESG-Analyse des Objekt- und Beleihungsportfolio

- **Beleihbarkeit prüfen** durch Verbindung zwischen Beleihungsstruktur und Energie-Effizienzklassen sowie CO₂-Bilanzen
- Übersicht schaffen zu **Aktivitäten** bei **S** (Soziales) und **G** (Unternehmensführung)

Daten interpretieren

Objektkonkrete Dekarbonisierungspfade

- Ableitung von robusten, objektkonkreten Dekarbonisierungspfaden
- CO₂-Bilanz auf Gebäude-Ebene vor und nach Maßnahmen
- Ergebnis: Investitionsplan der notwendigen Dekarbonisierungsmaßnahmen

Machbarkeit ermitteln

Finanzielle Machbarkeit

- Einordnung der Dekarbonisierungspfade in die Unternehmensplanung
- Investitionsplan auf **kaufmännische Grenzen untersuchen → Risikobewertung**
- **Anpassung** der Dekarbonisierungspfade mit Auswirkung auf die Unternehmensplanung **an die individuellen Klimaziele des WU**

Umsetzung & laufende Anpassung

Investitionsrechnung und Finanzierungs-/ Beleihungskonzepte

- Betrachtung von Maßnahmen auf Objekt-Ebene
- Auswirkungen auf Erfolg und Liquidität des WU, der Restnutzungsdauer und Finanzier- und Beleihbarkeit
- Erstellung eines mittelfristigen **Finanzierungs- und Beleihungskonzeptes** inkl. **Förderprogramme**

Die Auswirkungen zeigen und bewerten

Vorgehen im Schritt  Finanzielle Machbarkeit

Aufsetzen auf der bestehenden Unternehmensplanung (1/5/10J.)

Erweitern der Unternehmensplanung **bis 2045** mit definierten Planungsannahmen ohne Dekarb-Investitionen

Aggregieren der Dekarb-Daten & **Ermittlung** Auswirkungen

in Jahresscheiben: Notwendiges Investitionsvolumen, benötigtes Eigenkapital/ Fremdkapital, Kapitaldienste, Mietumlagen, CO₂-Abgabe

Integration der Dekarb-Investitionen in die Unternehmensplanung

Machbarkeit, Risikopunkte, Auswirkungen auf Finanzierungs- und Unternehmenskennzahlen

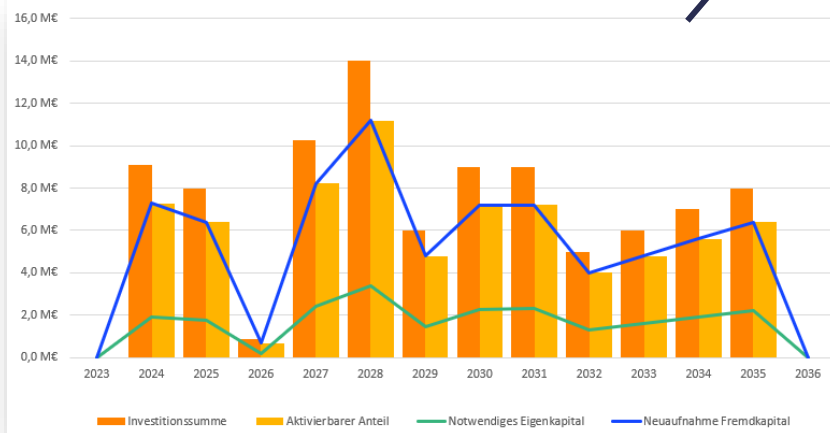
Anpassung des Dekarb-Pfades / **Betrachtung eines alternativen Szenario**

nach verschiedenen Prioritäten (z.B. alternatives Mietenszenario, Priorisierung Objekte, Verkäufe)

Plausibilisierung und Bewertung der Unternehmensplanung

Plausibilisierung der Planungsansätze sowie der Integration der Dekarbonisierungspfade in die vom Wohnungsunternehmen erstellte Unternehmensplanung

Bewertung hinsichtlich **finanzieller Machbarkeit**



Tragfähigkeit der Fremdfinanzierung

Entwicklung des Finanzmittelbestandes, der Kapitaldienstfähigkeit, des Schuldendienstdeckungsgrad

Auswirkung auf die Bilanz

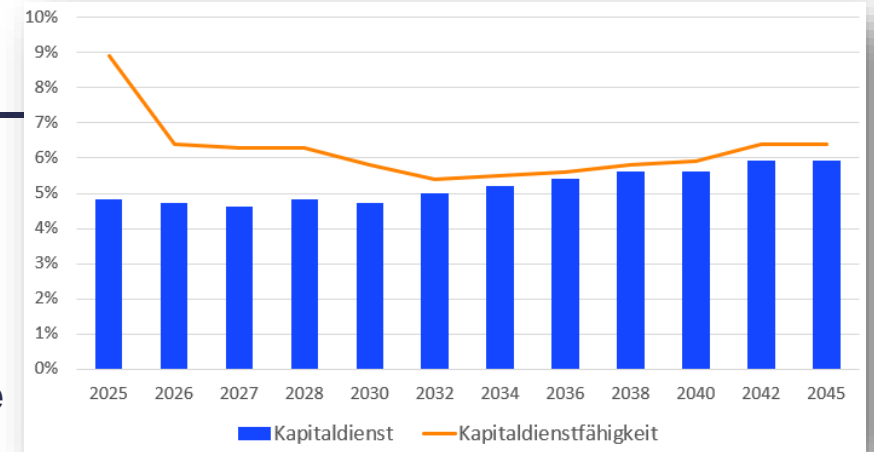
EK-Quote, Verschuldung

Beleihungsvolumen auf Unternehmens-ebene

Wie ist die CO₂-Neutralität erreichbar?

Ergebnis: € Finanzielle Machbarkeit

- dynamische (plausibilisierte) **25jährige Unternehmensplanung**
- **Entwicklung der Unternehmenskennzahlen**
- **Bewertung der Machbarkeit** und Strategie
- Ausweis einer ggf. vorhandenen **Finanzierungs- oder Eigenkapitallücke**
- **Ggf. angepasster Dekarbonisierungspfad** (objektkonkrete Maßnahmen p. a.)



	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%	↗

Vielen Dank!

Alexandra Hoffmann

Leiterin WOWICONTROL Beratung & Software

Dr. Klein Wowi Finanz AG

Hansestr. 14 , 23558 Lübeck

T +49 (0)451 1408 8209

M +49 (0)151 5802 7994

alexandra.hoffmann@drklein-wowi.de

www.drklein-wowi.de

Finanzmarkt Wohnungswirtschaft
kommt wieder

am 20. September 2023

10:00 Uhr – 11:30 Uhr