

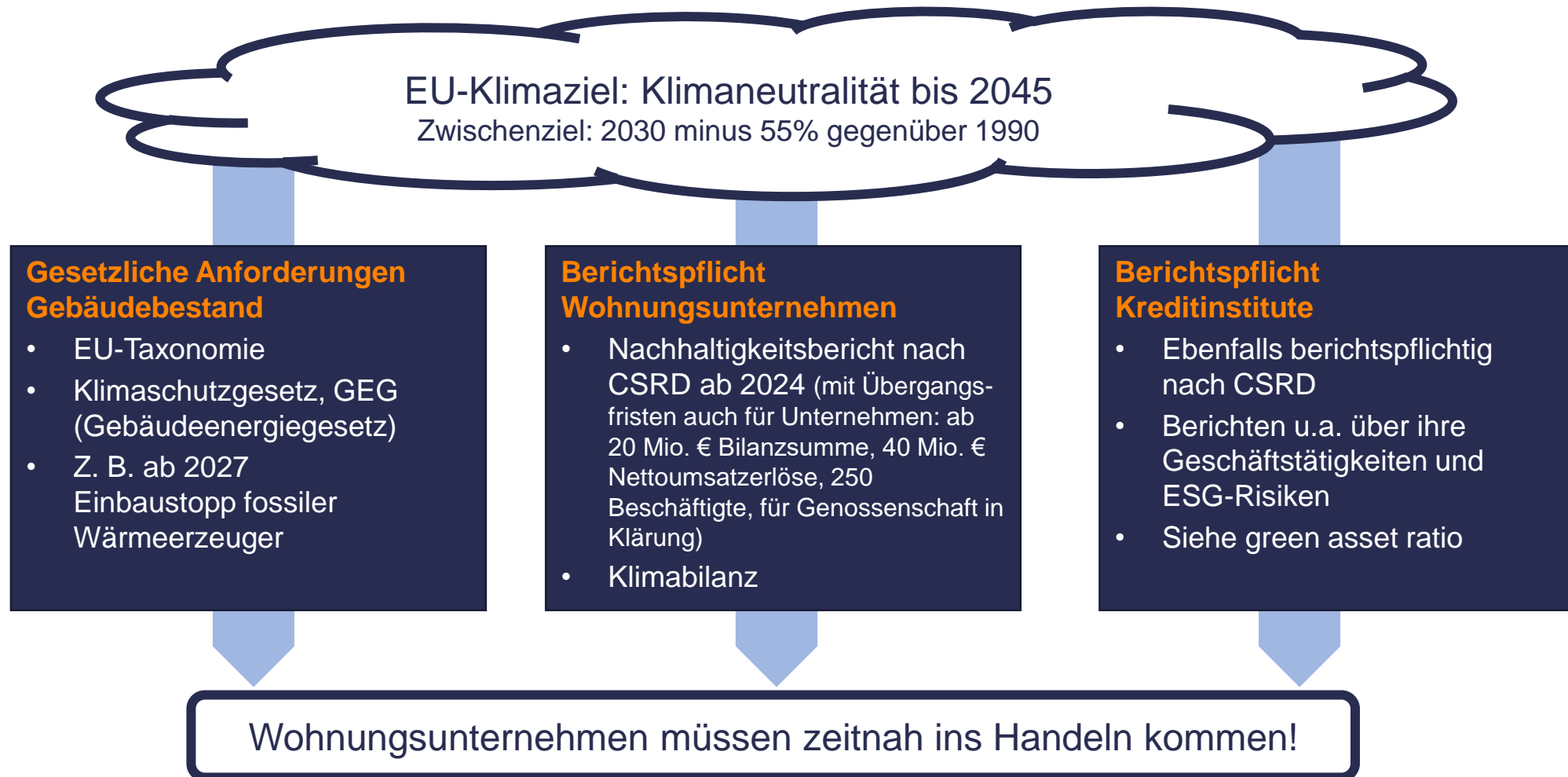
# Der Weg zur Dekarbonisierungsstrategie

Anwendertreffen WOWICONTROL  
11. Oktober 2023

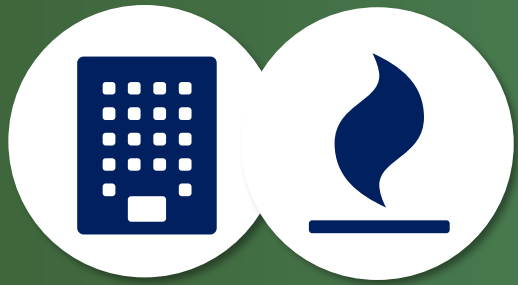


# Direkte und indirekte Auswirkungen in der Branche

## Veränderungen der Rahmenbedingungen



# DEKARBONISIERUNG



GEBÄUDEHÜLLE  
& HEIZSYSTEM



SUBJEKTIVES  
NUTZUNGSVERHALTEN



REGIONALE  
INFRASTRUKTUR

# Schritt für Schritt zur Planungssicherheit

Vorgehen bei der Erstellung einer Dekarbonisierungs-Strategie



Standort bestimmen



Datenerhebung

**WOWI DECARB**



Daten interpretieren



Objektkonkrete  
Dekarbonisierungspfade

**WOWI DECARB**

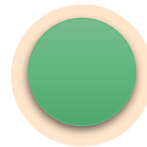


Machbarkeit ermitteln



Finanzielle Machbarkeit

**WOWI CONTROL**



Umsetzung & laufende  
Anpassung



Investitionsrechnung und Finanzierungs-/  
Beleihungskonzepte

**WOWI CONTROL**

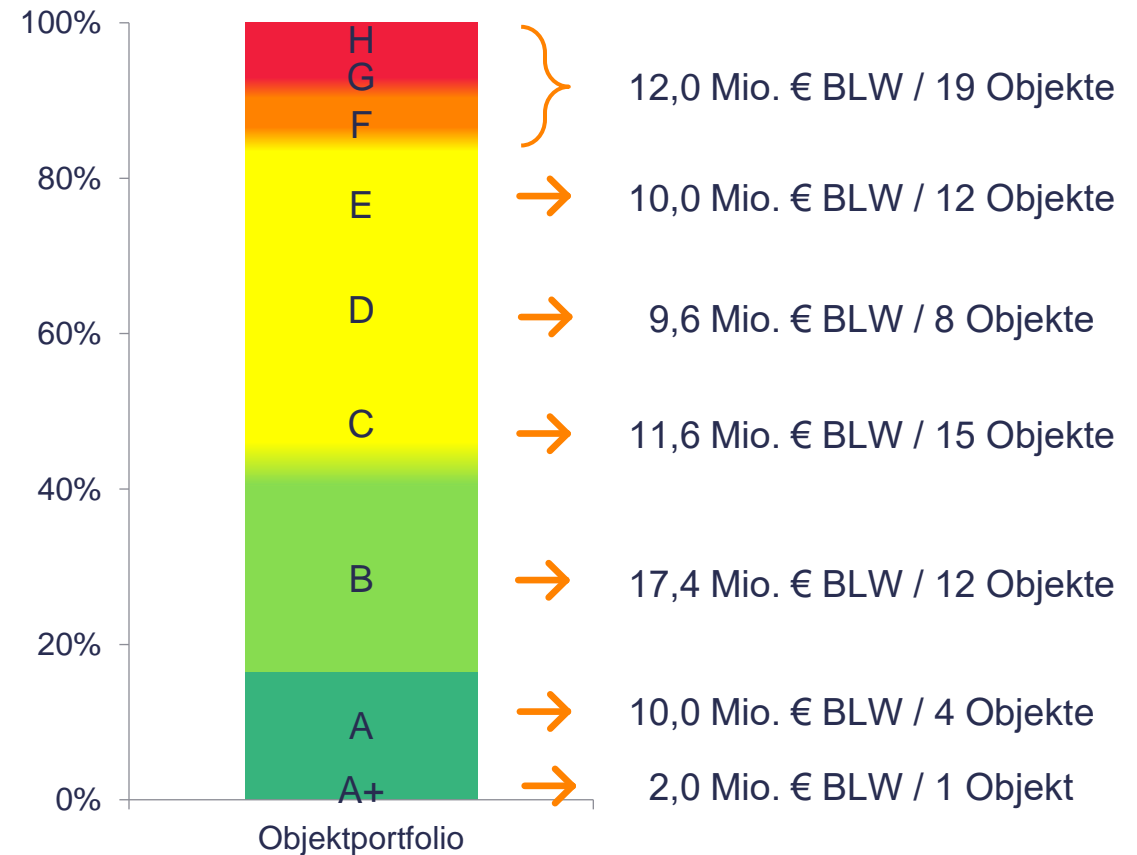
# Der Blick auf die Beleihbarkeit der Bestandsobjekte

## ESG-Analyse Objekt- und Beleihungsportfolio



### ESG-Analyse

- Verbindung schaffen zwischen **aktueller Beleihungsstruktur** und den **Effizienzklassen** und CO<sub>2</sub>-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



# Schlanke Datenerhebung für robuste Dekarbonisierung



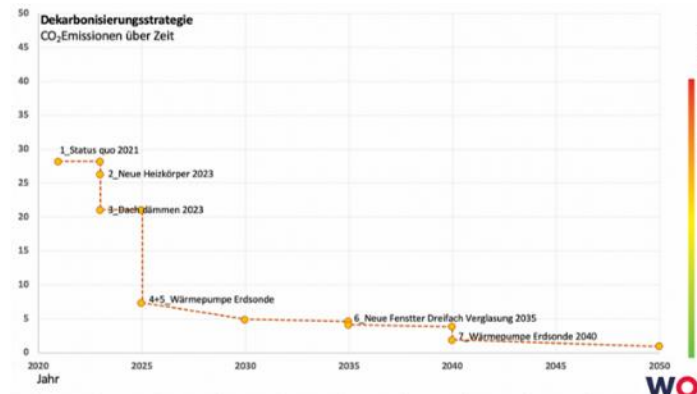
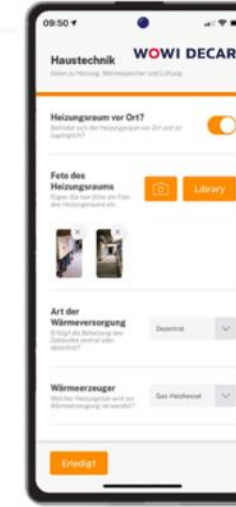
Datenbasis schaffen und



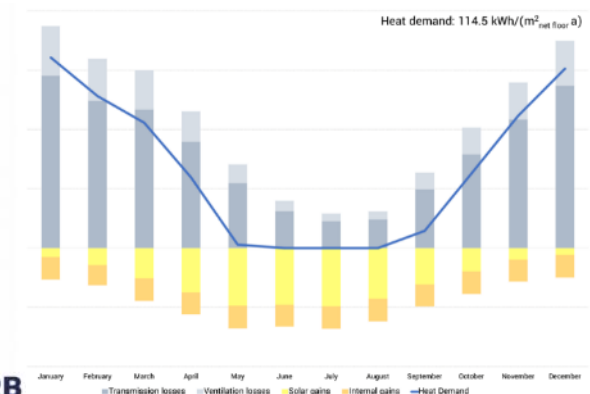
Dekarbonisierungspfade ableiten

## Daten und objektkonkrete Dekarbonisierungspfade

- Einspielen vorhandener Datenpunkte
- Schlanke Datenerhebung der verbleibenden Datenpunkte durch Ihre Mitarbeitenden
- Plausibilisierung und ggf. systemseitige Vervollständigung der Daten
- **CO<sub>2</sub>-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



WOWI DECARB



# Schlanke Datenerhebung für robuste Dekarbonisierung

Datenbasis schaffen und Dekarbonisierungspfade ableiten

Design für die Erhebung durch Nicht-Techniker

- Einspielen vorhandener Datenpunkte

Zutritt zum Gebäude und zum HAS benötigt

- Vervollständigung der Daten

Zeitsparend, digital, objektiv, nicht-destruktiv

Dekarbonisierungspfad, CO<sub>2</sub>-Bilanz, 1,5°-Kompatibilität

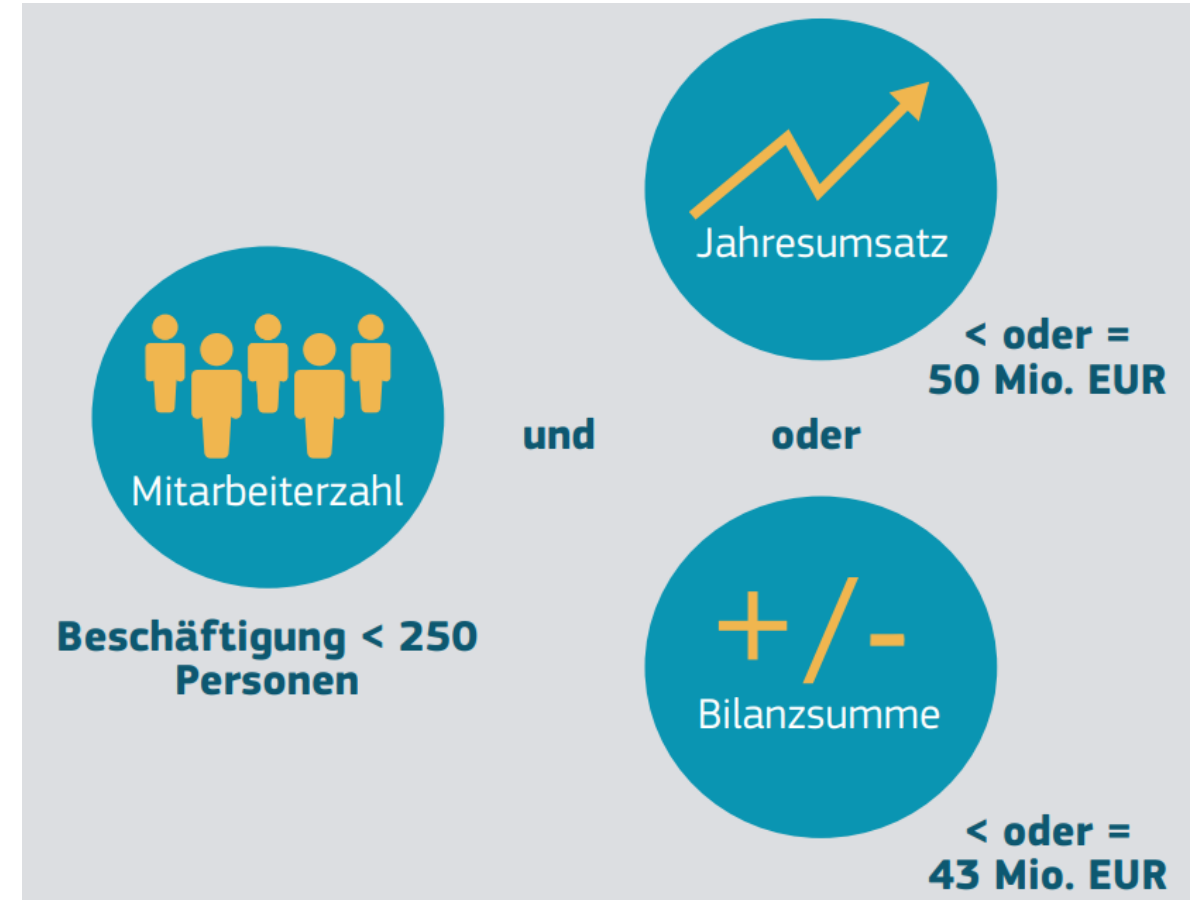
# Energie Audits gefördert durch das BAFA

80% Förderung für KMU



Bundesamt  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle

Das BAFA fördert die Erstellung von Energie Audits mit **80%** der Beratungskosten, gedeckelt bei **1.700 EUR pro Wohngebäude** für professionelle bestandshaltende Unternehmen. Gefördert werden neben Privatpersonen auch **KMU**. Die Antragsstellung erfolgt gebäudescharf und wird aktuell innerhalb von 2 Wochen bearbeitet.





# Basis für die Finanzierungsplanung schaffen



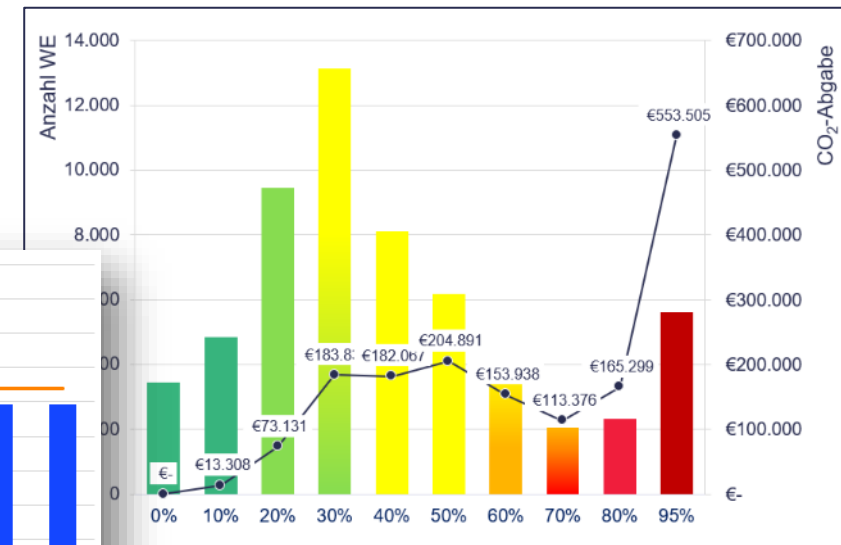
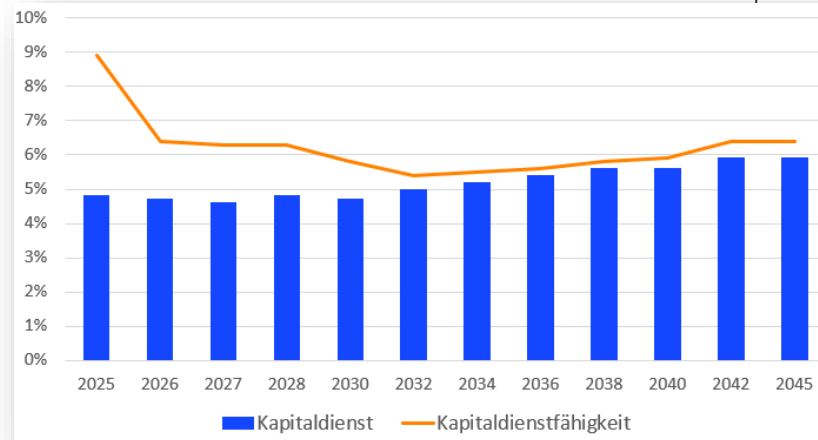
## Finanzielle Machbarkeit



Finanzielle Machbarkeit

**WOWI CONTROL**

- 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 der individuellen Klimaziele



# Integration in die Unternehmensplanung

Vorgehen: € Finanzielle Machbarkeit

## WOWI DECARB

Übernahme der Daten aus der Unternehmensplanung des Wohnungsunternehmens

Unternehmensplanung bis 2045 mit abgestimmten Planungsannahmen

## WOWI CONTROL

### Summierung der Dekarb.pfade & Ableitung

in Jahresscheiben: Notwendiges Investitionsvolumen, benötigtes Eigenkapital/ Fremdkapital (Kapitalmarkt/ Förderdarlehen), Kapitaldienste, Mietumlagen, CO<sub>2</sub>-Abgabe

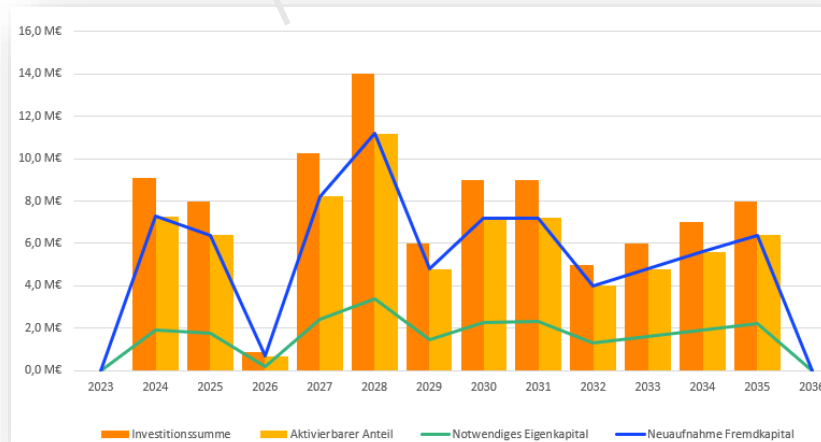
## WOWI CONTROL

### Zusammenführung & Besprechung von Planung u. Dekarbonisierungspfaden

Machbarkeit, Risikopunkte, Auswirkungen auf Finanzierungs- und Unternehmenskennzahlen

### Anpassung des Dekarbonisierungspfades/ Betrachtung eines alternativen Szenario

nach den Prioritäten des Wohnungsunternehmens (z.B. alternatives Mietenszenario, Priorisierung Objekte, Verkäufe)



### Tragfähigkeit der Fremdfinanzierung

Entwicklung des Finanzmittelbestandes, der Kapitaldienstfähigkeit, des Schuldendienstdeckungsgrad

### Auswirkung auf die Bilanz

FK-Quote, EK-Quote, LTV (Verschuldung)

### Beleihungsvolumen auf Unternehmensebene

# Wie ist die CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichbar?

Ergebnis: € Finanzielle Machbarkeit

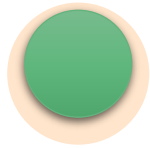
- dynamische **Unternehmensplanung** bis 2045 in **WOWI CONTROL**
- **Entwicklung der Unternehmenskennzahlen**
- **Bewertung der Machbarkeit** und Strategie
- Ausweis ggf. der **Finanzierungs- oder Eigenkapitallücke**
- **Angepasster Dekarbonisierungspfad** (objektkonkrete Maßnahmen p.a.)



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



# Investitionen veranschaulichen

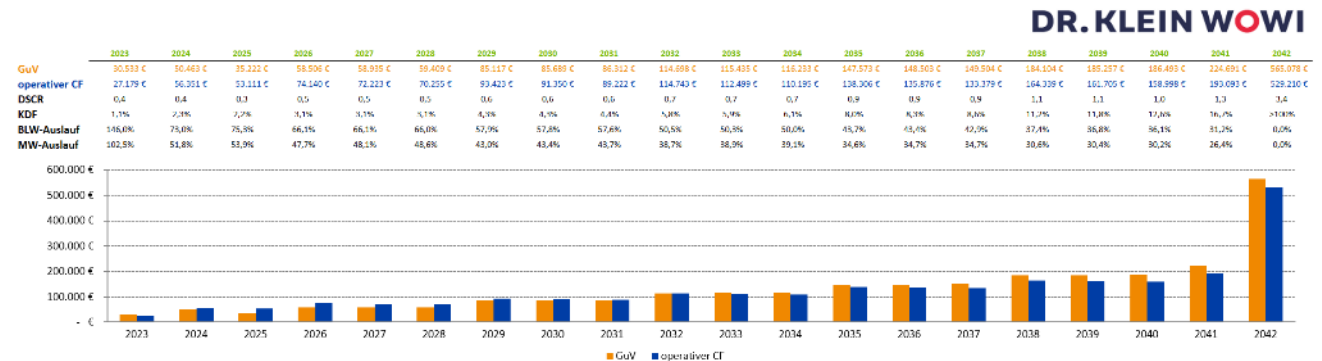


## Investitionsrechnung für Dekarbonisierungsmaßnahmen

### Investitionsrechnung

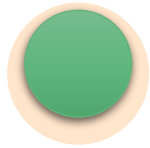
- Betrachtung von Maßnahmen auf der Objekt-Ebene
- Ausweis von **GuV-Ergebnis, Cashflow, VoFi-Rendite** und weiteren Kennzahlen
- Vergleich von Varianten: CO<sub>2</sub>-Abgabe, Restnutzungsdauer, Finanzierungs- und Beleihbarkeit mit und ohne Sanierungsmaßnahmen
- Möglichkeiten zur Planung der Fremdfinanzierung unter Berücksichtigung von Bundes- und Landesförderung und der Prüfung der **Beleihung**

Entwicklung des Objektbeitrages zur GuV und Liquidität



Möglichkeiten der Fremdfinanzierung:  
Höhe des Kapitaldienstes und  
des Beleihungs-/ Marktwertes

# Investitionen veranschaulichen

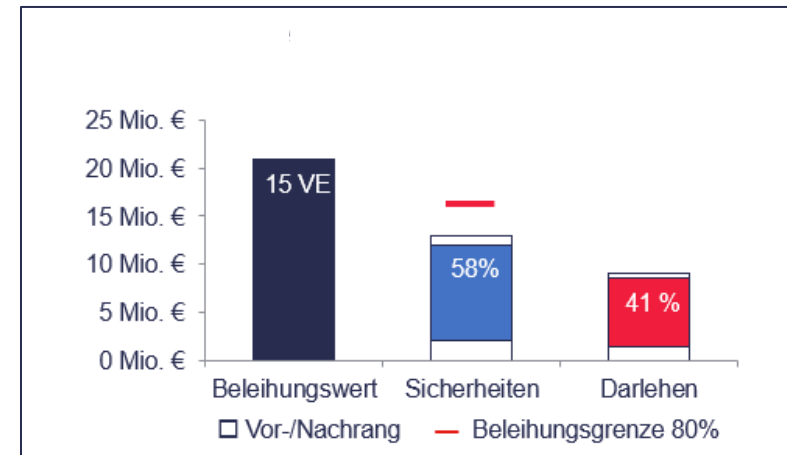
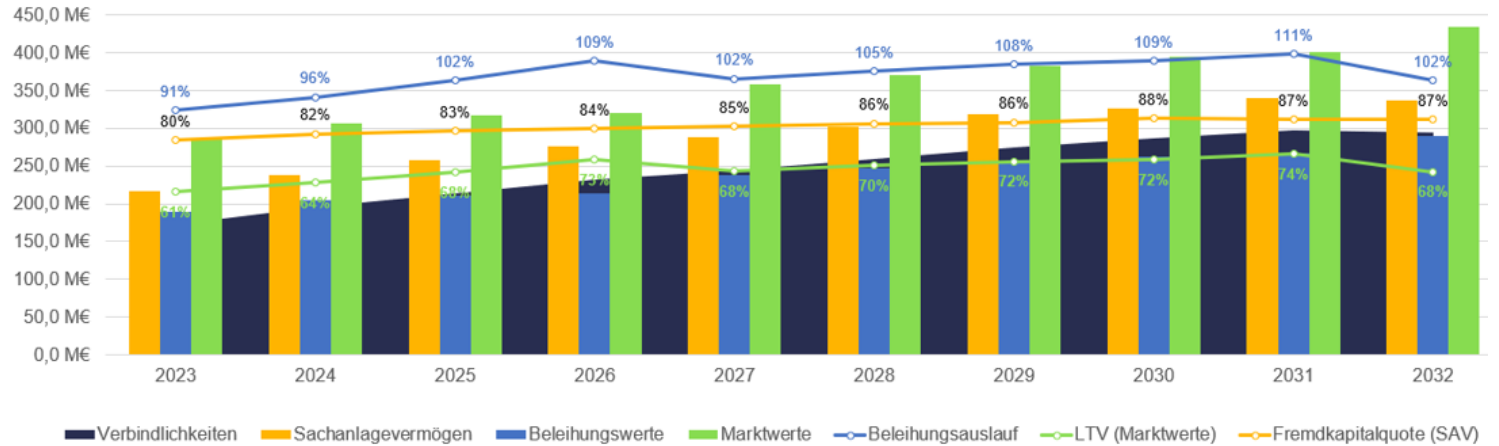


## Finanzierungs-/ Beleihungskonzept für Dekarbonisierungsmaßnahmen



### Finanzierungs-/ Beleihungskonzepte

- Betrachtung von Maßnahmen auf **Jahres-Ebene**
- Auswirkungen der Maßnahmen auf das einzelne Investitionsobjekt im Sinne der Finanzier- und Beleihbarkeit
- Erstellung eines mittelfristigen **Finanzierungs- und Beleihungskonzeptes** inkl. aktueller **Förderprogramme** als Grundlage für die Finanzierungsausschreibung



# 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](mailto:alexandra.hoffmann@drklein-wowi.de)

[www.drklein-wowi.de](http://www.drklein-wowi.de)