

Strategische Dekarbonisierung in der Wohnungswirtschaft

Dr. Klein Wowi Business Lunch Bremen, 7. November 2023



Ausgangslage

Decorative yellow lines in the bottom right corner, consisting of a large curved line and a smaller circular line.

Wege zu Klimazielen bestimmen, beziffern, verfolgen

Ausgangslage

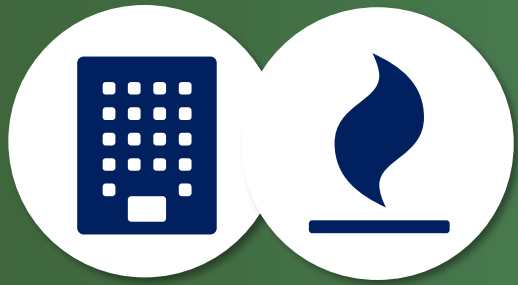
Die **Klimaziele der EU** sind beschlossen und national bindend. Auf die Wohnungswirtschaft kommen enorme **Investitionen in die Energieeffizienz bis 2045** zu.

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



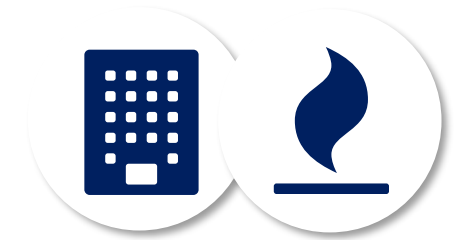
SUBJEKTIVES
NUTZUNGSVERHALTEN



REGIONALE
INFRASTRUKTUR

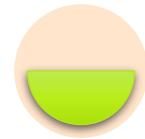
Schrittweise ins Handeln kommen

Grob skizziertes Vorgehen



Standort bestimmen

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



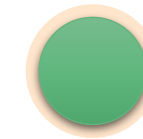
Daten interpretieren

Ermittlung einer CO₂-Bilanz
Ableitung eines objektkonkreten Dekarbonisierungspfades
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 wetvoll...

...aber schwer nutzbar.

Wege zur Dekarbonisierungsstrategie



Rasch zu soliden CO₂-Strategien im Bestand

Datenerhebung: 3-5 Datenpunkte



König Charles III

BAUJAHR 1948

MÄNNLICH

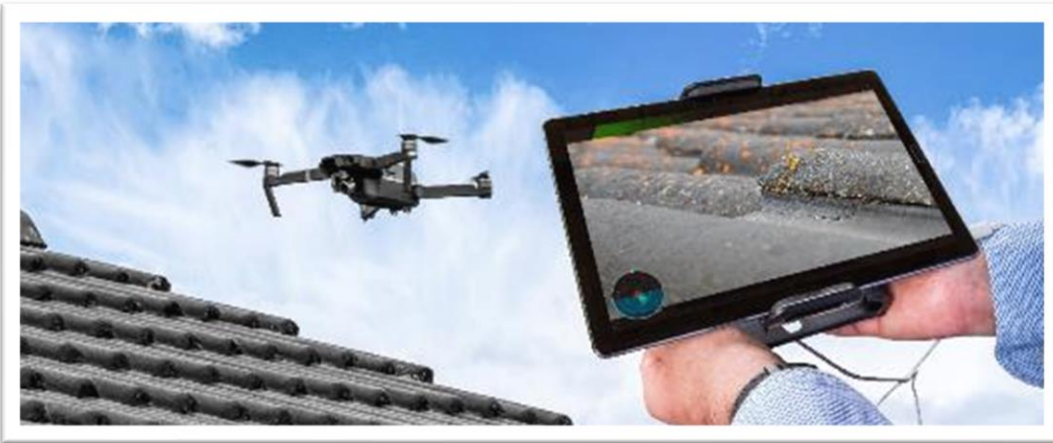
BRITEN

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 arbeiten in ausgewählten Anwendungsfällen mit einem Partnerunternehmen zusammen, das vom Drohnenbeflug bis zum BIM-Modell alle Betrachtungsebenen abbildet.





Abnehmende Ressourcen schonen

Digitalität schaffen oder ausbauen

Angemessene Flughöhe finden

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

Schlanke Datenerhebung mit mobilen Endgeräten



Design für die Erhebung durch Nicht-Techniker

Zutritt zum Gebäude und zum HAS benötigt

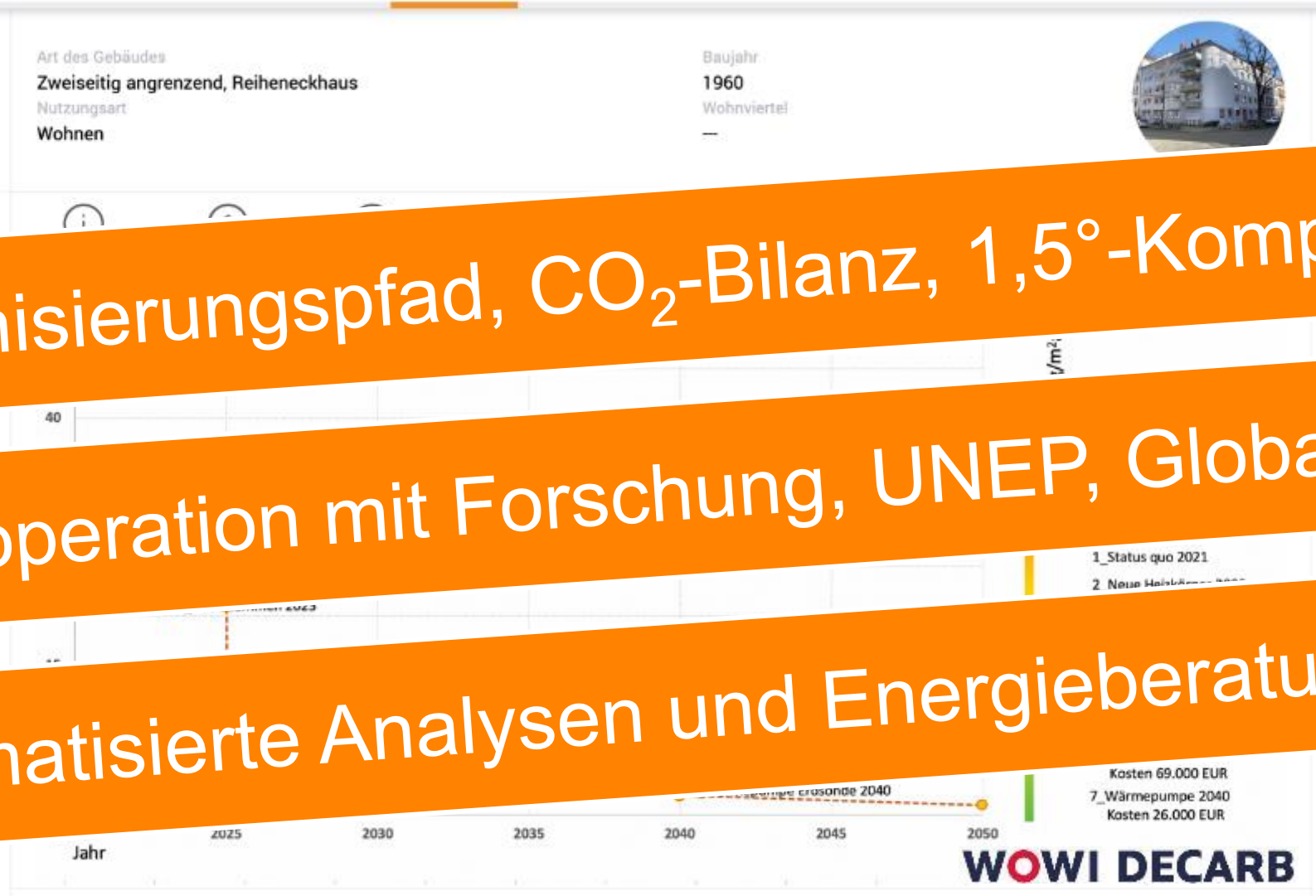
Zeitsparend, digital, objektiv, zerstörungsfrei

Ziel: der objektkonkrete Dekarbonisierungspfad

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

Enge Kooperation mit Forschung, UNEP, GlobalABC

Teilautomatisierte Analysen und Energieberatung





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 En
#Impact Inv
#Transform
mingaenlife
B-SIM
-Trans

Fotoquelle Victor van der Saar/Tabl...



ESG TRANSFORMATION AWARD

Ausgezeichnet vom GdW und der Finanzbranche

EIB und BAFA fördern Dekarbonisierung



Dr. Klein Wowi

ERP-System WOWI PORT | Digitalisierungsberatung | Versicherung | Finanzierung



European
Investment
Bank



98

Boulevard
Konrad Adenauer

E East Building
Bâtiment Est

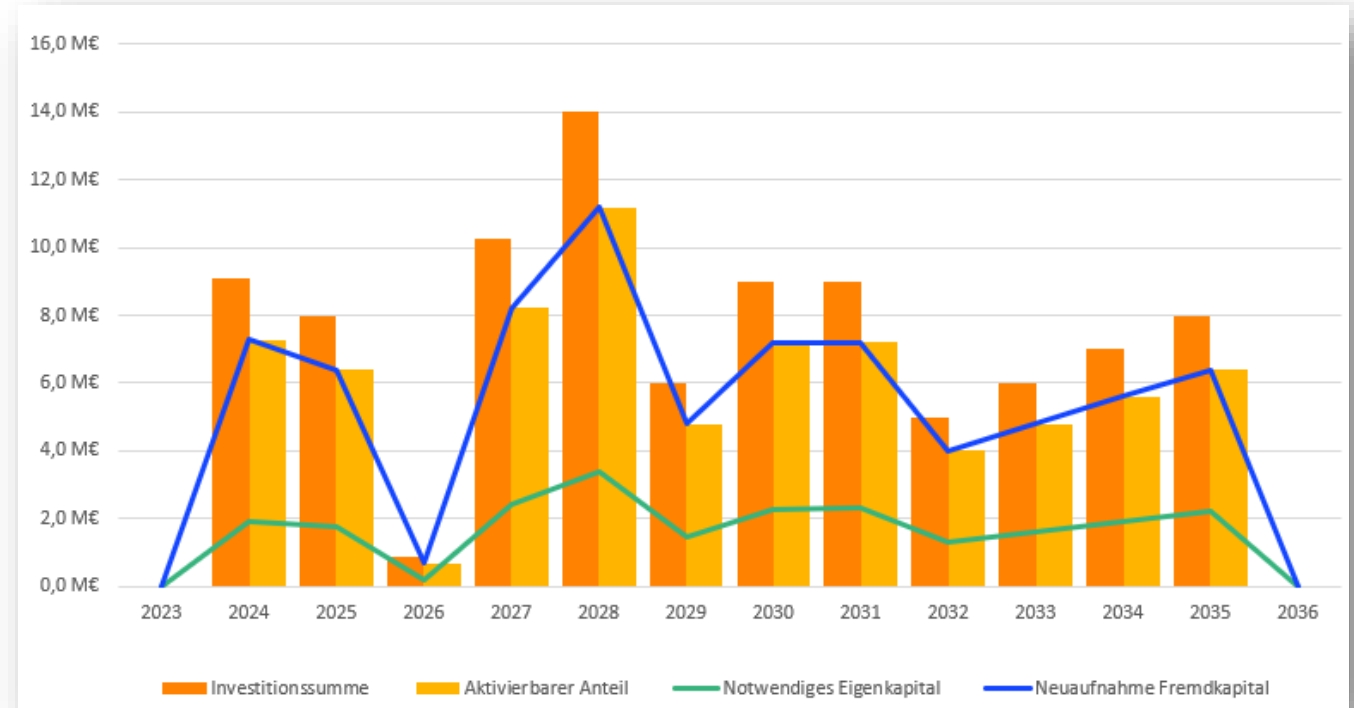
Basis für die Finanzierungsplanung schaffen

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



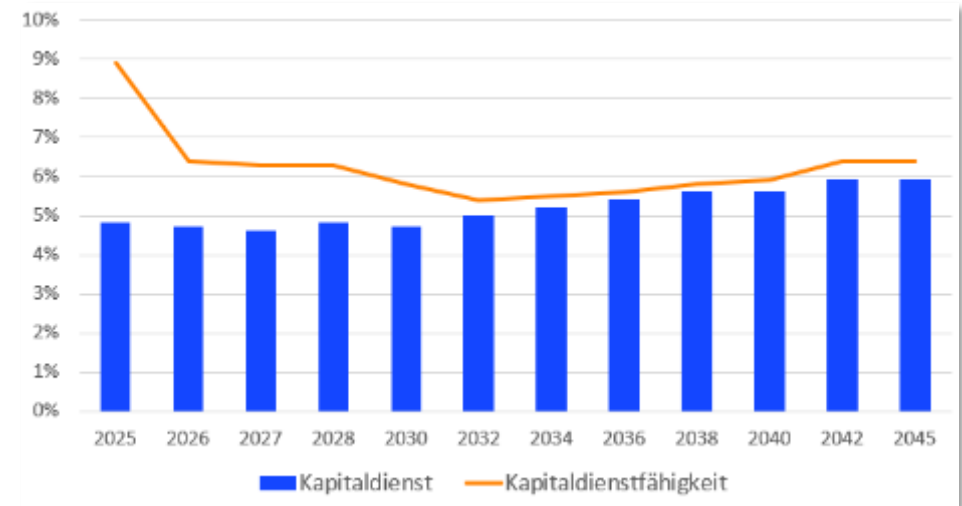
WOWI CONTROL

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**

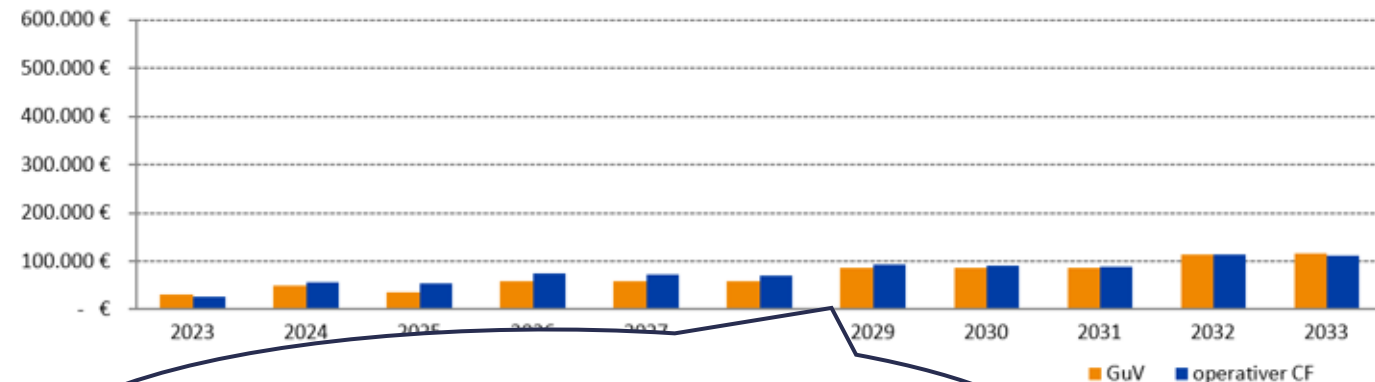
Investitionen veranschaulichen

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?**

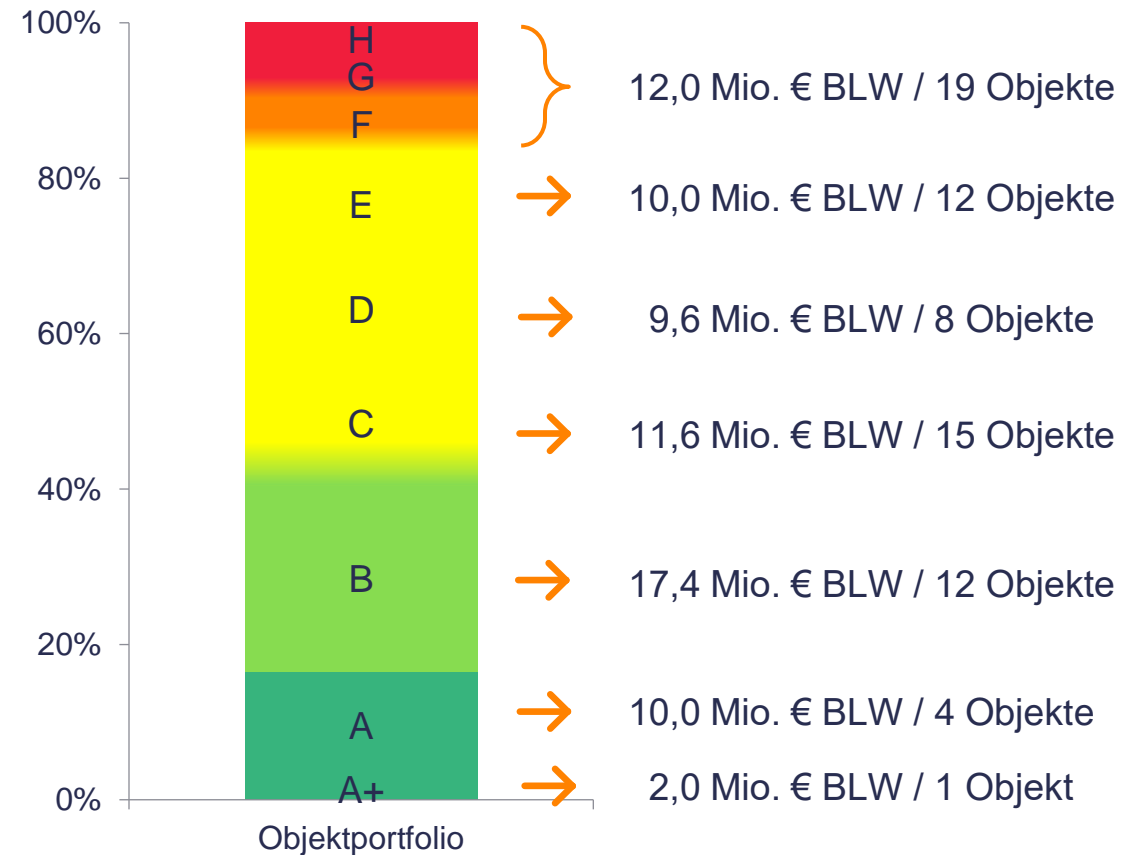
Ankauf unsaniertes Wohnportfolio: Wie hoch darf der **maximale Kaufpreis** sein, bei gegebenen Sanierungskosten und der Vorgabe GuV und Liquidität nach Sanierung positiv?

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



GREAT: Dekarbonisierungsprojekte

Steckbrief unserer EIB-geförderten Projekte

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 in Dekarbonisierungsprojekten

Steckbrief unserer EIB-geförderten Projekte

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



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



DR. KLEIN WOWI

Bleiben Sie im Fahrersitz!

Und gestalten Sie die Strategie zur
Dekarbonisierung Ihres Bestandes.



Ihr Ansprechpartner

Hendrik Cornehl

Master of Business Consulting

Leiter Nachhaltigkeit

Bankkaufmann, Master of Business Consulting

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



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.