

Finanzielle Rahmenbedingungen

27.06.2024 – Kammerforum Zirkuläres Bauen

Manuel Ehlers & Friederike Thonke
Triodos Bank Berlin

Wofür gibt es in Zukunft noch Geld?

Egal von welcher Seite man es betrachtet: **Klima- und Ressourcenschutz plus Gemeinwohl** wird *Voraussetzung* für Wirtschaftlichkeit, Werterhalt und damit Finanzierbarkeit

Stranded asset?





Stranded asset?

**Nutzen was
da ist
&
mit
zirkulären
Materialien
ergänzen:**

Das Impact Hub im CRCLR House





Werthaltigkeit der Sicherheiten in der Finanzierung und deren Berechnung.

Ertragswert & Materialwert

Status quo:

Ertragswert Ansatz (vereinfacht)

Wert der Immobilie:

- + Ertragswert [„Wert“ durch ihr Mietertrag]
 - + Bodenwert
 - Ggf. Abriss- & Entsorgungskosten
-

 Sicherheit der Bank

WICHTIG:
Material im Gebäude
hat keinen positiven
Einfluss!

~~Status quo:~~

~~Nur Ertragswert~~

Zukunft/ Neuerung:

Zusätzlich Materialwert

Wert der Immobilie:

+ Ertragswert

+ Bodenwert

+ **Materialwert**

- Kosten für Demontage

- Kosten für Transport

≡ Sicherheit der Bank (Restwert)

Bankensicht:

Neubau:

Marktgerechte Finanzierung nur noch wenn Materialwerte bewertet sind und erhalten bleiben

Bestand:

Auch vermeintlich unattraktiver Bestand lohnt ein Investment (Vermeidung neue graue Energie + Erhalt & Hinzufügen von Materialwert)



Werterhalt und weniger Risiko:

geringere Instandhaltungskosten & höhere Liquidierbarkeit



Finanzierbarkeit & höhere Kreditrahmen möglich

Beispiel Objekt.

Praxis

**Nutzen was
da ist
&
Material-
wert:**

**Das MQ Hotel auf dem
Ring-Center**







- Gezielte **Nachverdichtung** ungenutzter urbaner Flächen: das oberste Deck des Parkhauses wird zu einem Hotel
- Projekt wurde konsequent in **Holzmodulbauweise** beinahe komplett **recyclebar** errichtet
- Die Sicherheit der Bank ist der **Restwert der Module + Ertragswert** des Hotelgeschäftes

Keine Neuversiegelung + über 1.500 t CO₂ Speicherung durch Verwendung von Holz



Friedrichshain, Berlin

Schlussfolgerung

Der Finanzwirtschaft kommt eine Hebelwirkung zu

Investieren wir in die Assets der Zukunft!

Hierfür ist das Einfordern einer zirkulären Bauweise und die Betrachtung des Materialwertes unabdingbar