

IMPULS

Alternative Finanzierungs- und Förderkonzepte

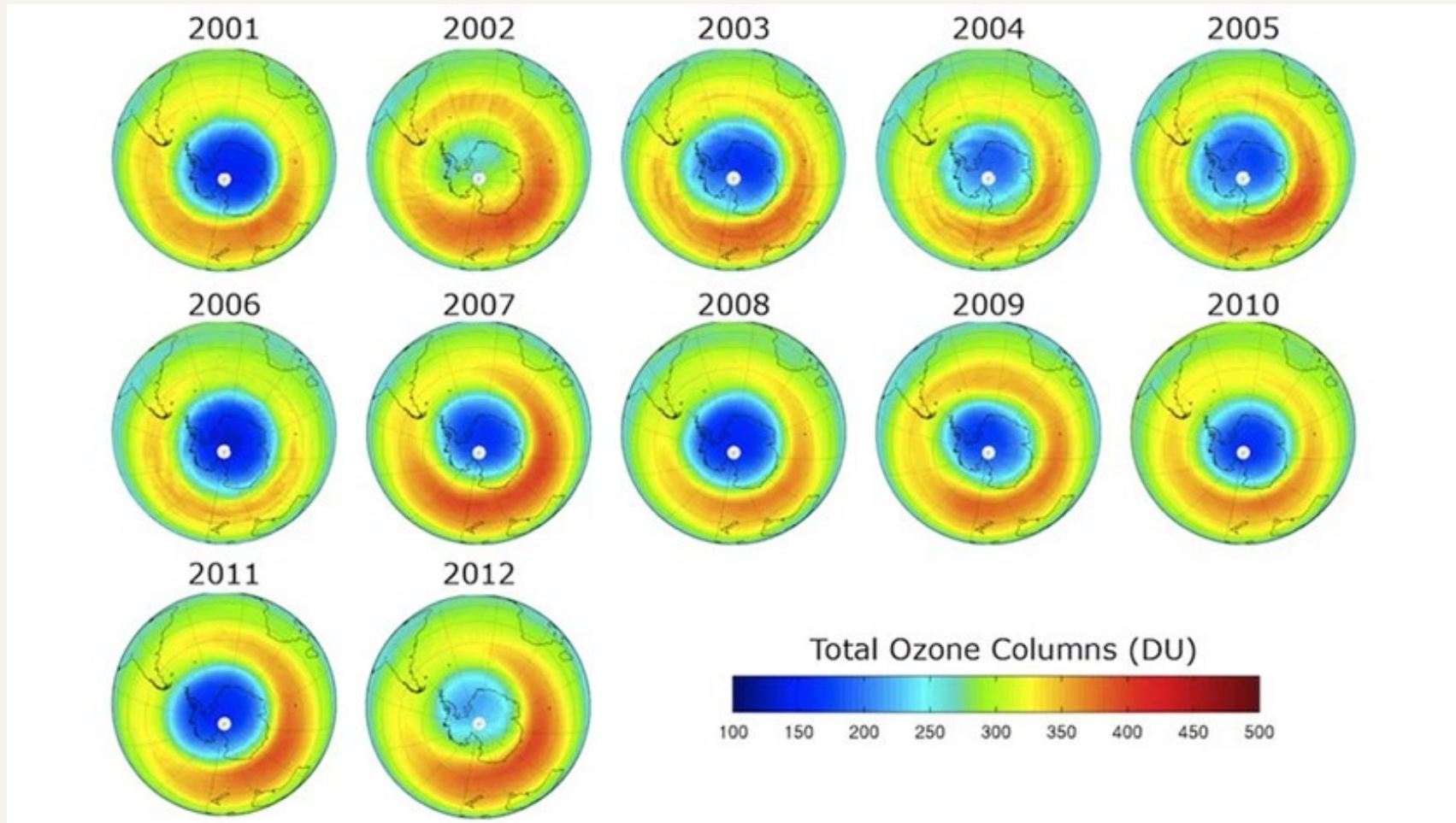
Was ist in Zukunft überhaupt finanzierbar?

Lowtech-Symposium „Einfach: gerecht?“ | Berlin | 08.05.2026



Immobilienfinanzierung

zwischen Klimarisiko, Ressourcenknappheit, Betriebskosten, Regulatorik und gesellschaftlicher Relevanz



Finanzierung ist nicht neutral

Banken kommen oft spät in den Prozess. Aber ihre Kriterien wirken früh: auf Grundstücke, Nutzungen, technische Konzepte, Kosten, Cashflows und Exitfähigkeit.

He's one of the busiest men in town. While his door may say *Office Hours 2 to 4*, he's actually on call 24 hours a day.

The doctor is a scientist, a diplomat, and a friendly sympathetic human being all in one, no matter how long and hard his schedule.

According to a recent Nationwide survey:

MORE DOCTORS SMOKE CAMELS THAN ANY OTHER CIGARETTE

DOCTORS in every branch of medicine—113,597 in all—were queried in this nationwide study of cigarette preference. Three leading research organizations made the survey. The gist of the query was—What cigarette do you smoke, Doctor? The brand named most was *Camel*!

The rich, full flavor and cool mildness of Camel's superb blend of smoother tobaccos seem to have the same appeal to the smoking tastes of doctors as to millions of other smokers. If you are a Camel smoker, this preference among doctors will hardly surprise you. If you're not—well, try Camels now.

Your "T-Zone" Will Tell You...

T for Taste . . .
T for Throat . . .

that's your proving ground for any cigarette. See if Camels don't suit your "T-Zone" to a "T."

CAMELS *Castler Tobaccos*

Die (gesellschaftlichen) Herausforderungen



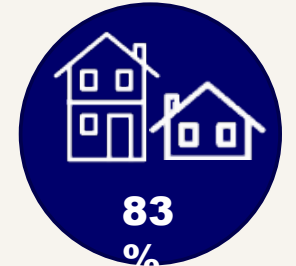
Anteil
Gebäudebranche
an Emissionen



Steigender
Flächenverbrauch
(individuell Wohnen &
Stadtebene)



Sinkende
Biodiversität



Verbreitung von
Häusertypen



Abfallaufkommen
durch Bauen & Abriss



Binnenwanderung



Steigende Mietpreise &
Bodenwertsteigerungen



Fehlen einer klaren
sektorpolitischen
Definition von ESG

Aus gesellschaftlichen Problemen werden Finanzierungsrisiken

Was Banken künftig stärker sehen werden

CO₂ / Klimaziele	—	Transformationsrisiko, Stranding Risk, Sanierungsdruck
Energiepreise / Betrieb	—	Nebenkosten-, Leistbarkeits- und DSCR-Risiko
Flächenverbrauch	—	Genehmigungs-, Akzeptanz- und Standortqualität
Biodiversität / Klima	—	Folgekosten, Schadensrisiken, regulatorische Anforderungen
Leerstand / Fehlallokation	—	Drittverwendungs- und Vermietungsrisiko
Mieten / Bodenwerte	—	soziale Instabilität, politische Risiken, Exit-Risiko
ESG-Unschärfe	—	Bewertungs-, Daten- und Kreditprüfungsunsicherheit

Aus gesellschaftlichen Problemen werden Finanzierungsrisiken

Was Banken künftig stärker sehen werden

CO₂ / Klimaziele	—	Transformationsrisiko, Stranding Risk, Sanierungsdruck
Energiepreise / Betrieb	—	Nebenkosten-, Leistbarkeits- und DSCR-Risiko
Flächenverbrauch	—	Genehmigungs-, Akzeptanz- und Standortqualität
Biodiversität / Klima	—	Folgekosten, Schadensrisiken, regulatorische Anforderungen
Leerstand / Fehlallokation	—	Drittverwendungs- und Vermietungsrisiko
Mieten / Bodenwerte	—	soziale Instabilität, politische Risiken, Exit-Risiko
ESG-Unschärfe	—	Bewertungs-, Daten- und Kreditprüfungsunsicherheit

Was früher „weiche Nachhaltigkeit“ war, wird harte Finanzierungslogik.

Neue Kreditvergabe

Früher dominant

Kosten, Wert, Mietertrag,
Sicherheiten, Exit



Künftig zusätzlich entscheidend

Resilienz von Betrieb, Nutzung, Technik,
Regulierung und gesellschaftlicher Relevanz.

bleibt es bei steigenden Energiepreisen tragfähig?

bleibt es bei strengeren Klimavorgaben werthaltig?

bleibt es bei Fachkräftemangel wartbar?

bleibt es bei Nutzungswechseln verwendbar?

bleibt es gesellschaftlich relevant?

Die zentrale Frage verschiebt sich von technischer Maximierung zu langfristiger Robustheit.

Das Missverständnis

High-Tech ist nicht automatisch resilient.



Technik kann Risiken reduzieren. Sie kann aber auch neue Risiken schaffen: Komplexität, Wartung, Abhängigkeit, Fehlbedienung, Ersatzteile, Software, Fachkräfte, Obsoleszenz.

Aber

Low-Tech heißt nicht: keine Technik.

Low-Tech heißt: die richtige Technik — reduziert auf das Wesentliche.



Low-Tech ist eine Strategie der robusten Einfachheit: passive Qualitäten zuerst, einfache Systeme, reparierbare Bauteile, niedrige Betriebskosten, geringe Abhängigkeit und langfristige Nutzbarkeit.

Low-Tech = robuste Einfachheit

Passive Qualitäten zuerst, einfache Systeme, reparierbare Bauteile, niedrige Betriebskosten, geringe Abhängigkeit und langfristige Nutzbarkeit.

passiv

Hülle, Ausrichtung, Verschattung

einfach

weniger Sonderlösungen

reparierbar

Bauteile statt Blackbox

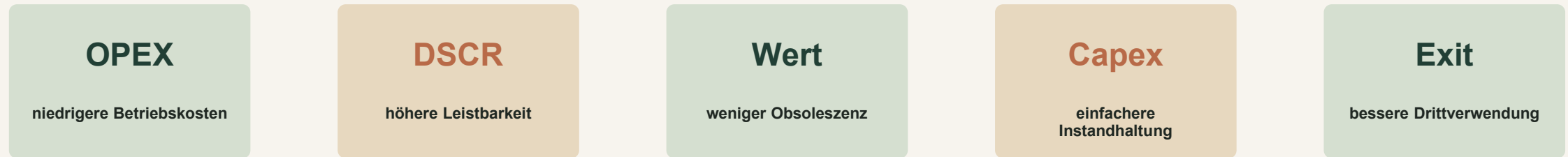
nutzungsoffen

Grundrisse für mehrere Zukünfte

klimapfadfähig

Betrieb entlang Zielpfad

Low-Tech und klassische Kreditlogik



Was weniger abhängig ist, ist oft besser finanzierbar. Wenn CO₂, graue Energie, Boden, Baukosten und Genehmigungsrisiken knapper werden, wird der Bestand zum strategischen Vermögenswert.

Suffizienz und Flächenintelligenz

**49,2 m²
pro Kopf**

ist nicht automatisch mehr Wohnqualität —
wenn Fläche falsch verteilt, schlecht
angebunden oder unflexibel genutzt wird.

gemeinschaftliche Flächen

Cluster- und nutzungsoffene Grundrisse

Umnutzung leerstehender Gebäude

Nachverdichtung im Bestand

Nutzungsmischung und Quartierslogik

Die nachhaltigste Finanzierung ist nicht die Finanzierung zusätzlicher Fläche, sondern besser genutzter Fläche.

Gemeinwohl als Stabilitätsanker

Gemeinwohl ist nicht nur Sache der öffentlichen Hand.

Es kann Nachfrage, Bindung, Akzeptanz und Stabilität schaffen.

- Genossenschaften
- soziale Träger
- Kultur- und Nachbarschaftsnutzungen
- gemeinwohlorientierte Bestandshalter

Nutzung mit
Mehrwert

lokale
Akzeptanz

Governance
(lokaler Akteur
oder
internationaler
Großkonzern)

langfristiger
Cashflow

Gesellschaftliche Relevanz braucht oft Übersetzung für die Finanzbranche

Bodenfrage, Mobilität und Infrastruktur gehören dazu

Boden

Erbbaurecht, Genossenschaften, Konzeptverfahren, langfristige Sicherung von Gemeinwohlinteressen

Mobilität

ÖPNV, Fahrrad, Sharing, kurze Wege und geringere Abhängigkeit vom MIV

Infrastruktur

Kitas, Schulen, Nahversorgung, Glasfaser, soziale Orte

Ein DGNB-Platin-Gebäude am falschen Ort kann ein fragiles Investment sein.

Zwischenfazit

Drei Thesen zur Finanzierbarkeit

- **Bestandserhalt** ist kein Verzicht, sondern Risikomanagement.
- **Low-Tech** senkt Komplexität, Betriebsrisiken und Folgekosten.
- **Gemeinwohl** stabilisiert Nachfrage, Trägerschaft und langfristigen Wert.



Zwischenfazit II

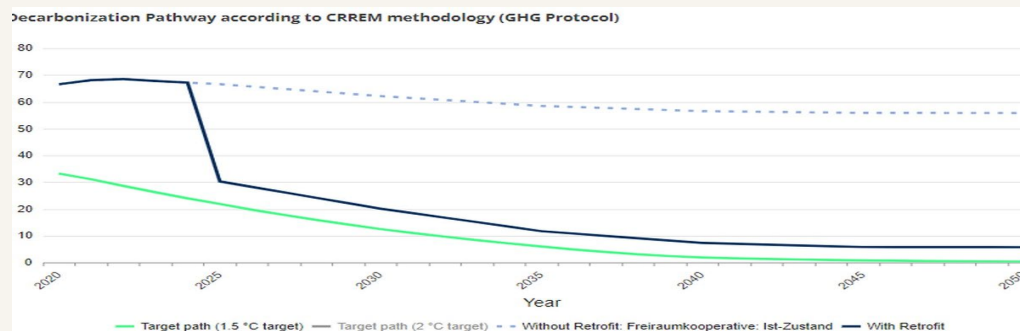
Was sich in Finanzierung und Förderung ändern wird

Konventionell

- Neubau vor Bestand
- maximaler Flächenertrag
- Technik als Standardantwort
- linearer Materialeinsatz ohne Restwertlogik
- kurze Verwertungs- statt Transformationsperspektive

Zukunftsfähig

- Umbau, Aufstockung und Nachverdichtung vor Abriss
- Suffizienz und robuste Gebäudekonzepte
- reversible Konstruktion und Wiederverwendung
- Bodenpolitik jenseits von Spekulation
- Nutzungsmischung und gemeinwohlorientierte Träger



Dekarbonisierungspfad und Werterhalt fallen künftig stärker zusammen:
weniger Emissionen, weniger Betriebskomplexität, geringeres Stranding-Risiko.

FALLBEISPIEL 1

MQ Hotel auf dem Ring-Center | Berlin

Low-Tech heißt hier: bestehende Struktur weiterdenken statt Grundstück neu versiegeln.



Quelle: Eigenes Bild

- **Bestand** ungenutztes Parkhausdach statt Neubau auf neuer Fläche
- **Low-Tech** Holzmodulbau, hohe Reversibilität, beinahe vollständig nachnutzbar
- **Ökologie** keine Neuversiegelung, Holz als CO₂-Speicher
- **Finanzierungslogik** Ertragswert des Hotelbetriebs plus Restwert der Module

FALLBEISPIEL 2

CRCLR House / Impact Hub | Berlin-Neukölln

Zirkuläres Bauen wird hier nicht als Sonderthema, sondern als Nutzungs- und Finanzierungsmodell lesbar.



- **Bestand** alte Fassladehalle weitergenutzt und aufgestockt
- **Low-Tech** Holzrahmenbau, klare Materialehrlichkeit, Wiederverwendung statt Overengineering
- **Gemeinwohl** 3.500 m² Wohn- und Arbeitsfläche, Social Entrepreneurship, Gemeinschaft und Nahwärme
- **Förder-/Finanzierungslogik** Erbbaurecht, 70 % gebrauchte oder wiederverwendbare Materialien, Restwert plus Ertragswert

FALLBEISPIEL 3

Altes Postgelände | Strausberg

Lokale Materialkreisläufe, geringe Eingriffstiefe und leistbares Wohnen.



- **Kontext** Entwicklung aus bestehendem Wald- und Ortszusammenhang
- **Low-Tech** Holzmodule, Schraubfundamente statt Betonplatte, lokale Materialverwendung
- **Gemeinwohl** soziale Durchmischung, leistbares Wohnen, geringe Versiegelung
- **Finanzierungslogik** Restwert der Module plus Ertragswert der Vermietung

FALLBEISPIEL 4

Eine für Alle eG | Berlin

Raum für Kunst, Kultur, Handwerk, Gewerbe



Quelle: <https://www.einefueralle.berlin/>

- **Kontext** Entwicklung aus bestehendem Produktionsgebäude
- **Low-Tech** Nutzen, was da is, Einbau eine BHKW gespeist mit Abfällen der Holzwerkstätten
- **Gemeinwohl** Genossenschaftliche organisiert, langfristig günstig
- **Finanzierungslogik** günstige Flächen für produzierendes Gewerbe / Atelier langfristig benötigt

Neue Fragen für Planung und Finanzierung

Was kann weggelassen werden?

Was ist reparierbar?

Was bleibt in 20 Jahren nutzbar?

Was senkt reale Lebenszykluskosten?

Was stärkt soziale Infrastruktur?



**Zukunftsfähig finanzierbar wird, was Bestand erhält,
technische Komplexität reduziert und
gesellschaftlichen
Nutzen sichert.**

Nicht weniger Anspruch – sondern andere
Bewertungsmaßstäbe

Nicht „nice to have“ – sondern Werterhalt.

Nicht Gegenmodell zur Wirtschaftlichkeit –
sondern ihre Voraussetzung.

