

EU-Projekt CirCoFin –
Circular Construction Finance

Von der Idee zur Umsetzung: Münchens Weg zu einer kommunalen Bauteilbörse

Marc Jehle I Landeshauptstadt München I
Referat für Klima- und Umweltschutz

09. Oktober 2026

Circular Cities & Regions Initiative

CIRCOFIN

Funded by the European Union

Warum brauchen wir überhaupt eine Bauteilbörse?

Bauteile länger im Kreislauf halten

Heute häufig:

 Gebäude →  Rückbau →  Entsorgung / Recycling

---

<u>Unser Ziel:</u>

 Gebäude →  Erfassen →  selektiver Ausbau →  Prüfen →  Vermitteln/Lagern →

 Bereitstellen →  Wiedereinbau

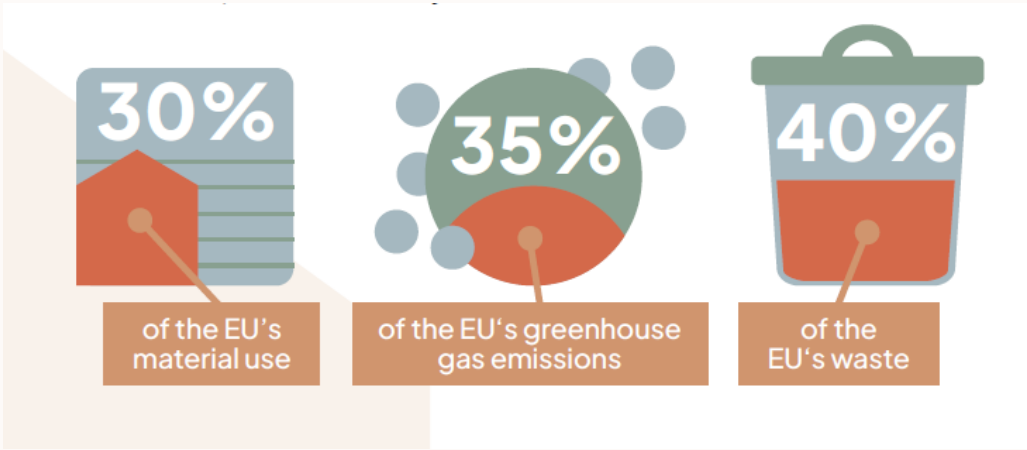
CIRCOFIN

Warum muss die Baubranche auf Kreislaufwirtschaft umstellen?

- Die Baubranche ist ein wesentlicher Verursacher von Umweltbelastungen. **Kreislauforientiertes Bauen bietet eine wichtige Lösung, indem es dafür sorgt, dass Materialien und Gebäude länger genutzt werden und somit der Bedarf an neuen Ressourcen sinkt.**

- Damit dieser Ansatz funktioniert, müssen wir unsere **Planungs- und Bauweise** ändern, **klarere Regeln** festlegen und die **Instrumente** und **Systeme** schaffen, die die **Wiederverwendung** für alle einfach und praktikabel machen.

- **Circular Construction Hubs** sind **leistungsstarke Instrumente** in diesem Wandel hin **zu wiederverwendbaren Materialien**, die **Angebot** und **Nachfrage** miteinander verbinden.



Ressourcen schonen | **Graue Emissionen einsparen** | **Angebot und Nachfrage verbinden**

CIRCOFIN

CirCoFin: Vier Regionen – eine gemeinsame Frage

Circular Construction Finance – CirCoFin

München | Kopenhagen | Schottland | Lissabon

Wie können aus Circular Construction Hubs wirtschaftlich tragfähige, skalierbare und umsetzbare Lösungen werden?

Circular Construction Finance (**CirCoFin**) is a Horizon Europe project under the Circular Cities & Regions Initiative (CCRI).



Partners

Bavarian Research Alliance

BwB The Investment Bank for Earth

circue

Concular

GATE 21

DIN

LISBOA E NOVA Agência de Energia e Ambiente de Lisboa

Gebalis

ICLEI Local Governments for Sustainability EUROPE

City of Munich

Smith innovation

UNTERNEHMER TUM

ZERO WASTE SCOTLAND

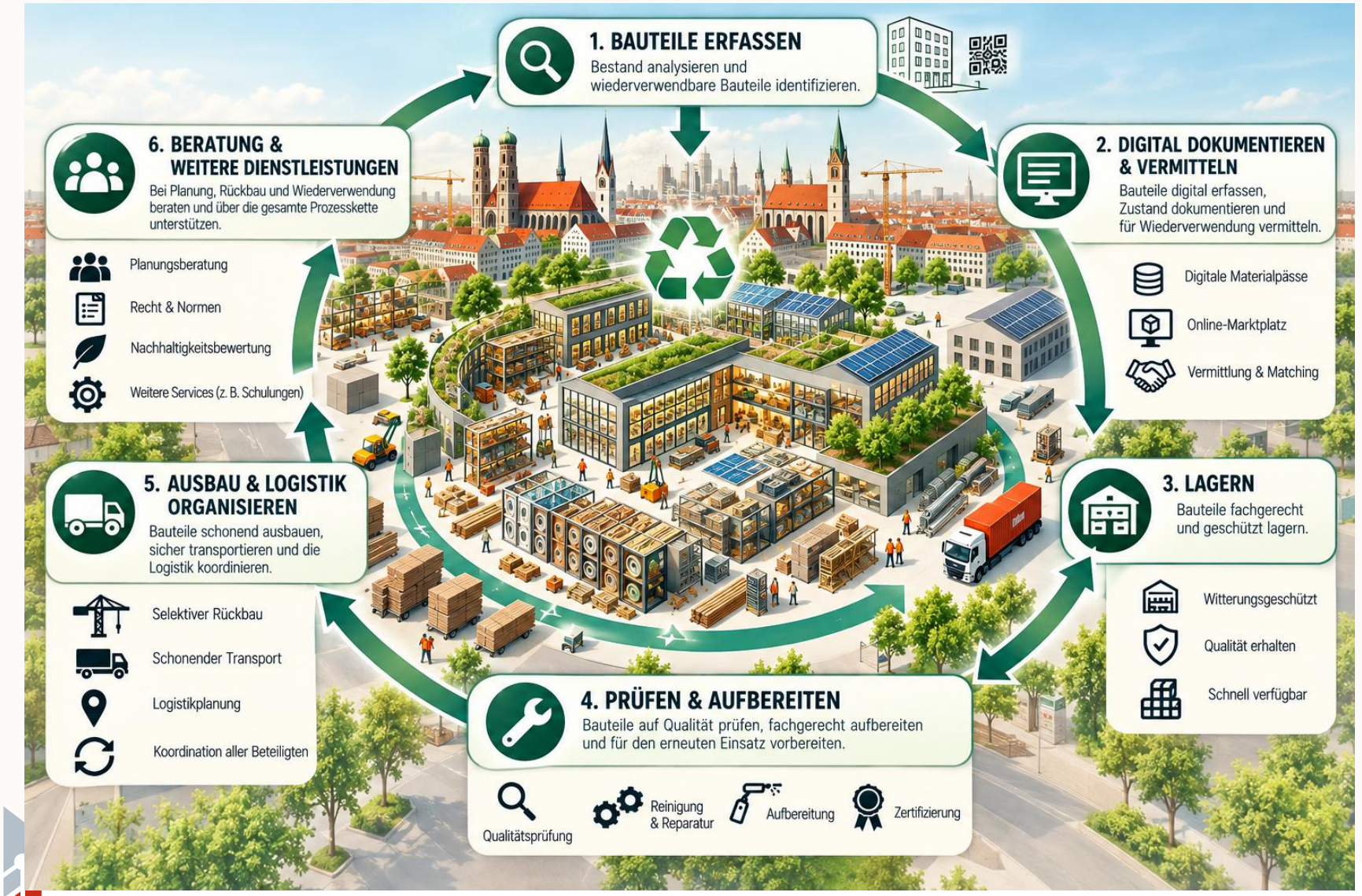
13 European partners

€ 6M of EU grants

3 years (2025–2027)

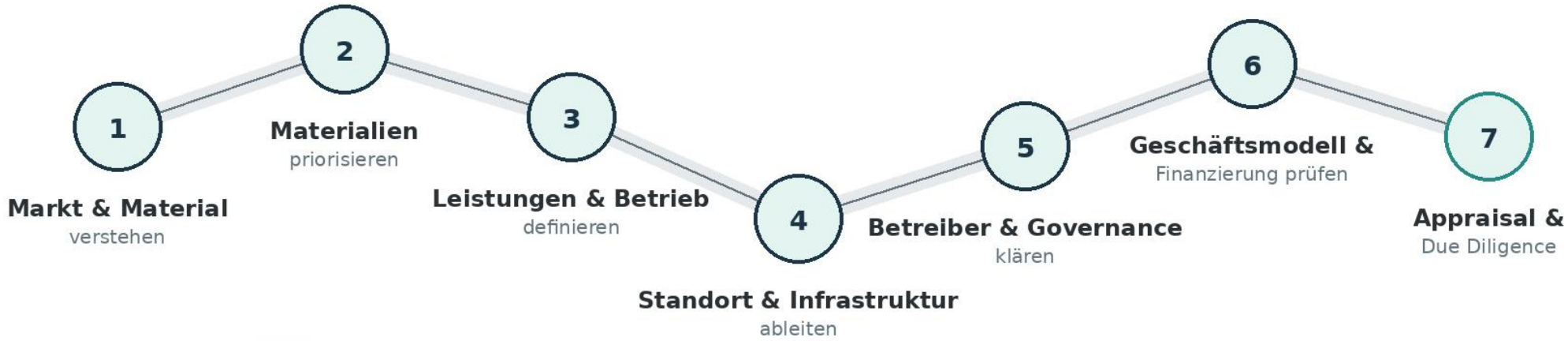
CIRCOFIN

Was verstehen wir unter einer Bauteilbörse?
Kreislauf der Bauteilwiederverwendung



Wie kommen wir von der Idee zur Umsetzung?

Unser Entwicklungsprozess



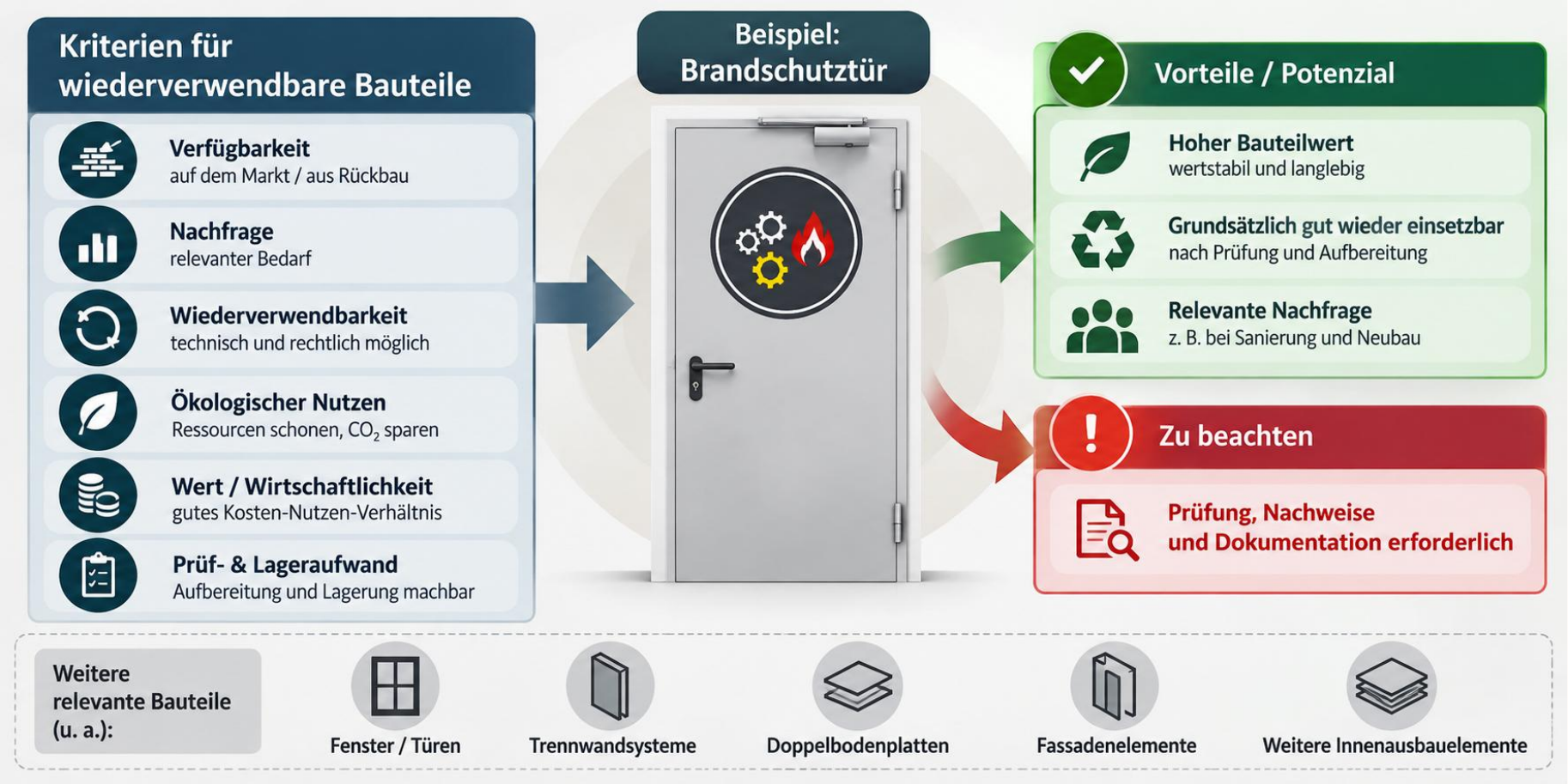
Erkenntnisse zurückspielen – Annahmen prüfen – Modell nachschärfen

Ziel:
Umsetzbares & wirtschaftlich tragfähiges Modell

CIRCOFIN

Nicht jedes Bauteil eignet sich gleich gut

Schritt 1: Untersuchung der Materialströme – Materialanalyse – Materialien priorisieren.
Startpunkt: 10 wirtschaftlich effiziente Bauteile



CIRCOFIN

Vom Rückbau bis zum Wiedereinbau

Schritt 2: Welche Leistungen werden benötigt?

Als „Reise eines Bauteils“:

1. **Bestand erfassen**
   Bauteile identifizieren und dokumentieren
2. **selektiv ausbauen**
   Schonend und sortenrein rückbauen
3. **transportieren**
   Sicher und effizient transportieren
4. **prüfen**
   Qualität, Sicherheit und Wiederverwendbarkeit
5. **aufbereiten**
   Reinigen, reparieren, aufbereiten
6. **lagern**
   Fachgerecht und geschützt lagern
7. **digital anbieten**
   Bauteile dokumentieren und vermitteln
8. **wieder einbauen**
   In neuen Projekten wiederverwenden

Die Bauteilbörse organisiert nicht nur Material.

Sie schließt Lücken in der Wertschöpfungskette.

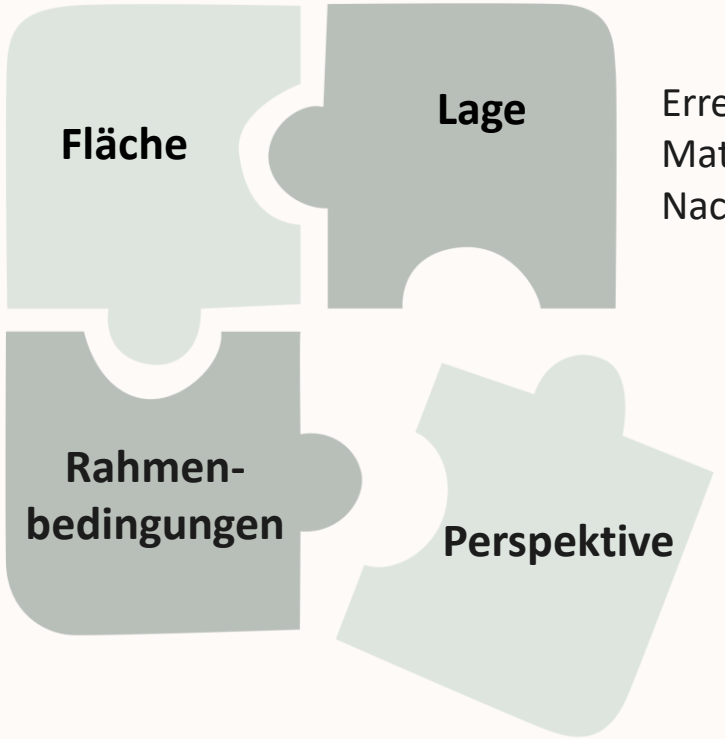


CIRCOFIN

Standortkonzept: Welche Fläche brauchen wir eigentlich?

Schritt 3: Vom Betriebskonzept zur Fläche (Mindestparameter, Funktionen, Nutzungsbereiche)

Lager innen/außen
Aufbereitung
Anlieferung/Rangieren
(Flächengröße abh. v.
Bauteilmenge)



Erreichbarkeit
Materialquellen
Nachfrage

Planungsrecht
Genehmigung
Nachbarschaft

Kosten
langfristige Verfügbarkeit
Erweiterbarkeit

CIRCOFIN

Standortkonzept: Die Münchner Herausforderung

Geeignete Fläche gesucht…

Was die Bauteilbörse braucht

ausreichend Fläche
für Lagerung, Aufbereitung und Umschlag

gute Logistik
einfache Anlieferung und Abholung

längerfristige Verfügbarkeit
verlässliche Planungshorizonte

bezahlbare Konditionen
wirtschaftlich attraktiv

Entwicklungsmöglichkeiten
z. B. Ausbau, neue Nutzungen, Kooperationen



Münchner Realität

hoher Flächendruck
wenig verfügbare und teure Flächen

konkurrierende Nutzungen
z. B. Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur

hohe Kosten
für Fläche, Logistik und Aufbereitung

begrenzte Verfügbarkeit
kurze Nutzungsdauer und Unsicherheiten



Aktuelle Aufgabe: Welche geeigneten Flächen können wir kommunal zur Verfügung stellen bzw. ermöglichen?

CIRCOFIN

Wer soll die Bauteilbörse betreiben?

Schritt 4: Kommune ermöglicht – externer Betreiber betreibt



CIRCOFIN

Ökologisch sinnvoll reicht nicht

Schritt 5: Ein tragfähiges Geschäftsmodell



Ökologisch sinnvoll reicht nicht

Geschäftsmodell-Logik



1 | Werthebel:

- **Angebotsseite**: Entsorgungskosten entfallen, verlässlicher Absatzkanal entsteht
- **Nachfrageseite**: geprüfte Bauteile deutlich unter Neupreis, plus Rechts- und Planungssicherheit
- Die Bauteilbörse **senkt Transaktionskosten und Risiko**, die Wiederverwendung bisher verhindern

2 | Erlöslogik:

- **Transaktionsbasiert**: Verkauf aus Eigenbestand und Provision je Marktplatz-Transaktion als Haupterlös
- **Wiederkehrend**: Lagergebühren (Lagerung as a Service)
- **Servicebasiert**: Transport, Produktspezifische Datenaufnahme, Beratung, Weiterbildung

3 | Tragfähigkeitslogik:

- Wirtschaftlichkeit **skaliert** mit **Materialvolumen und Auslastung**
- **Digitaler Marktplatz als Hebel**, um Erlöse ohne proportionalen Kostenanstieg zu skalieren

Nicht sofort groß bauen

Schritt 6: Klein starten – lernen – skalieren



Phase 1

Fokussierter Einstieg
wenige priorisierte Materialien
Kernleistungen
begrenzte Komplexität



Lernen & Risiken reduzieren

Was funktioniert?
Wo ist Nachfrage?
Was kostet der Betrieb?

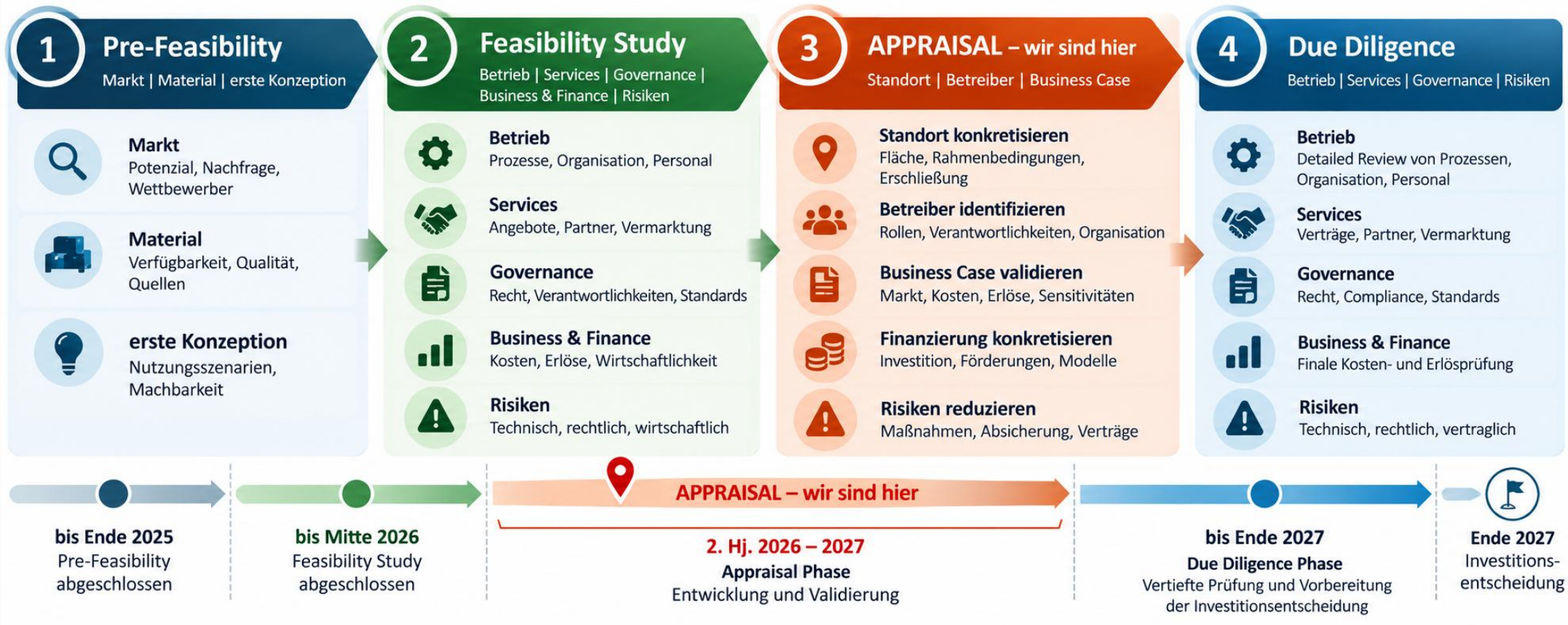


Phase 2+

gezielt skalieren
weitere Materialien
weitere Services
größere Mengen
ggf. weitere Standorte

Wo stehen wir heute?

Schritt 7: Von der Machbarkeit zur Umsetzbarkeit



Was macht es schwierig?

Fünf zentrale Herausforderungen



Was können andere Kommunen daraus mitnehmen?

Fünf Erkenntnisse aus München

1. Mit **Material und Markt** anfangen – nicht mit der Halle.
2. Die Bauteilbörse als **Dienstleistungssystem** denken.
3. Standort, Betreiber und Geschäftsmodell **gemeinsam entwickeln**.
4. Fokussiert starten, lernen und dann **skalieren**.
5. Die Kommune muss nicht alles selbst betreiben – aber sie kann den **Markt ermöglichen**.

Eine Bauteilbörse ist weniger ein Bauprojekt als ein Markt- und Projektentwicklungsprozess.
Die eigentliche Herausforderung besteht nicht darin, gebrauchte Bauteile zu finden. Die Herausforderung besteht darin, einen **funktionierenden Markt** und die **Infrastruktur** dafür zu schaffen.
Genau hierfür liefert die Münchner Bauteilbörse erstmals ein konkretes Konzept – und könnte damit zum **Vorbild** für viele weitere Städte in Europa werden.

Ziel zum Ende des Projekts: „Cookbook“
„Bauplan“, Handlungsempfehlungen, Anleitungen, Templates, Daten

Vielen Dank!

https://circofin.eu

circofin@muenchen.de

© CirCoFin Consortium, 2026
Reproduction is authorised provided the source is acknowledged.

Disclaimer

Funded by the European Union under Grant Agreement number 101180525. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the Research Executive Agency (REA). Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.

Circular Cities & Regions Initiative

Funded by the European Union